PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES DA

opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, categoria S1 – CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA

PACAEMBU

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Companhia fechada
CNPJ/MF nº 30.262.440/0001-88

Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01246-020, São Paulo - SP

no montante total de

R$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI SÊNIOR: a ser indicado oportunamente
CÓDIGO ISIN DOS CRI SUBORDINADOS: a ser indicado oportunamente
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI SÊNIOR PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA: "AA(EXP)sf(bra)"
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI SUBORDINADOS PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA: "AA-(EXP)sf(bra)".
***Esta classificação foi realizada em 10 de dezembro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.**

A **OPEA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), está realizando a emissão de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 2 (três) séries, da sua 502ª (quingentésima segunda) emissão, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Subordinados ("**Valor Total da Emissão**", "**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente). A Emissão será objeto de distribuição pública, registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", 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 pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora e cedente dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) que servem de lastro para a Emissão ("**Oferta**").

Os CRI serão lastreados nos direitos creditórios devidos pela **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01246-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.440/0001-88, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP, sob o NIRE 35300515668 ("**Devedora**") por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em 3 (três) séries, para colocação privada da 4ª (quarta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", celebrado, em 22 de novembro de 2025, aditado em 25 de novembro de 2025 e em 12 de dezembro de 2025, entre a Devedora, na qualidade de emissora a Securitizadora e os Fiadores (conforme definido abaixo) ("**Escritura de Emissão de Debêntures**", e "**Debêntures**", respectivamente), sendo as Debêntures integrantes da primeira série em conjunto com as Debêntures integrantes da segunda série as "**Debêntures Lastro**" e as Debêntures integrantes da terceira série as "**Debêntures da Terceira Série**", subscritas pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Debêntures ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente), os quais foram vinculados à cédula de crédito imobiliário emitida nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob Forma Escritural*", celebrada em 25 de novembro de 2025, representativa dos Créditos Imobiliários ("**Escritura de Emissão CCI**" e "**CCI**", respectivamente) e aos CRI.

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado obrigatório dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*", celebrado em 25 de novembro de 2025 e aditado em 12 de dezembro de 2025, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**", e "**Termo de Securitização**", respectivamente), o prazo dos CRI será de 3.656 (três mil e seiscentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035 ("**Data de Vencimento**").

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definidos), 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 do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(b)** 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, conforme o caso.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior serão atualizados, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**").

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados não será atualizado.

Os CRI Sênior farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme aplicável), prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração dos CRI Sênior**", respectivamente).

Os CRI Subordinados farão jus ao pagamento de juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("**Remuneração dos CRI Subordinados**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Sênior, "**Remuneração dos CRI**").

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros. As Debêntures contarão com **(i)** garantia real, na forma da cessão fiduciária, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), representados pelo Agente Fiduciário dos CRI e da Emissora, por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora. o Agente Fiduciário dos CRI e o agente fiduciário das Debêntures da Terceira série ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), os seguintes direitos creditórios ("**Cessão Fiduciária**"): (a) o montante correspondente a totalidade dos créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Devedora seja ou venha a ser titular, decorrentes dos contratos listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária ("**Contratos Cedidos**"), os quais serão creditados na Conta Vinculada (conforme definida abaixo) ("**Direitos Creditórios**"), observada a Condição Suspensiva (conforme definição no Contrato de Cessão Fiduciária); (b) todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Devedora, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (i) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Devedora, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão ("**Recebíveis da Concessão**"); e (ii) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão ("**Indenizações Concessão**" e, em conjunto com os Recebíveis Da Concessão, os "**Direitos Creditórios da Concessão**"); (c) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Depositário (conforme definição do Contrato de Cessão Fiduciária) ("**Conta Vinculada**"), regida pelo "*Terceiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Depositário*" celebrado pela Emissora, pelo Agente de Garantias e pelo Banco Depositário ("**Contrato de Depositário**"); (d) os recursos decorrentes de eventuais sinistros de seguros necessários para o funcionamento e realização das obras do Complexo Pacaembu ("**Recursos dos Seguros**"); (e) de todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do Contrato de Depositário ("**Investimentos Permitidos**"), bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários, observado que quaisquer juros eventualmente devidos com relação aos recursos cedidos renderão em favor da Devedora; **(ii)** garantia real, na forma de alienação fiduciária em garantia sob condição suspensiva, pela Devedora, a ser constituída em caráter irrevogável e irretratável, sobre a totalidade das ações representativas do capital social da Devedora, quais sejam (i) as ações de propriedade da **PROGEN S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche, nº 24, 3º, 4º, 5º e 6º andares, Vila Buarque, CEP 01219-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.748.204/0001-22 ("**Progen**"), (ii) as ações de propriedade da **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 425, conjunto 181 e 182, Centro, CEP 01009-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.500.399/0001-40 ("**Savona**" e, em conjunto com a Progen, as "**Acionistas**"), bem como **(iii)** quaisquer direitos de subscrição das ações representativas do capital social da Devedora, bônus de subscrição (exceto o Bônus de Subscrição), debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, incluindo as ações decorrentes do Bônus de Subscrição, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos, por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora, a Progen e a Savona ("**Alienação Fiduciária**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, "**Garantias Reais**" e "**Contrato de Alienação Fiduciária**", respectivamente, e, em conjunto com Contrato de Cessão Fiduciária, "**Contratos das Garantias Reais**") e **(iv)** garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores ("**Fiança**", e em conjunto com as Garantias Reais, as "**Garantias**").

Será instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(ii)** as Debêntures; **(iii)** a conta corrente de titularidade da Emissora nº 12527-0, mantida na agência nº 0001, mantida na **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.** (535) e a conta corrente nº 98819-5, agência 0910, mantida no banco **ITAÚ UNIBANCO S.A.** (341), de titularidade da Devedora, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, na qual serão depositados os recursos referentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como recursos para os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da Emissão, e que estará afetada pelo Patrimônio Separado ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que nela venham a ser depositados, o fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Debêntures Lastro, para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Emissão e da Oferta, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 15.6 do Termo de Securitização ("**Fundo de Despesas**"); e **(iv)** as Garantias Reais ("**Regime Fiduciário**"). O Regime Fiduciário consiste patrimônio único e indivisível, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais ("**Patrimônio Separado**" e "**Créditos do Patrimônio Separado**", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

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

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

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

OS INVESTIDORES QUALIFICADOS DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 20 A 40 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS CONTRAPARTES, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME ABAIXO DEFINIDOS).

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1.

Este Prospecto Preliminar está e o prospecto definitivo estará disponível em páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da Devedora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 01 DE DEZEMBRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

DE ACORDO COM O ANEXO COMPLEMENTAR IX – CLASSIFICAÇÃO DE CRI E CRA DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(i)** categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, I, "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, II, "b" das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "Imóvel Comercial", Considerando que os recursos serão destinados ao Empreendimento (conforme definido abaixo), o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, III, "e", das referidas regras e procedimentos, e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures Lastro, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.***

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

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

Lefosse

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

A data do presente Prospecto Preliminar é 05 de janeiro de 2026

mercado livre ARENA PACAEMBU

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da oferta 1

2.2. Apresentação da securitizadora 1

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 3

2.5. Valor total da oferta; e 3

2.6. Em relação a cada série, informar 3

3. DESTINAÇÃO DE 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 19

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 19

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar 19

4. FATORES DE RISCO 20

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo 20

4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora 31

4.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos 38

5. CRONOGRAMA 41

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 pelo coordenador líder 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 41

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

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 46

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 47

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 47

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 47

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 49

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 49

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 49

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 49

8.4. Regime de distribuição 49

8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 50

8.6. Formador de mercado 51

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; 52

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 52

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 53

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 53

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 53

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 53

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 53

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 54

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como 54

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 55

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 55

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 55

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 55

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 55

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 56

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 56

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 58

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 58

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 60

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 61

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 61

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 61

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 62

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 62

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. 62

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 62

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 62

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 65

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 77

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 79

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 pelo coordenador líder 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 79

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. 84

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 86

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 86

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 abertas 86

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....86

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 87

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima....87

15.6. Termo de securitização de créditos 87

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 87

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS....88

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora....88

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta....88

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 88

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 88

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável....89

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 89

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 89

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....90

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 90

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 91

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA....92

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA AGE DA DEVEDORA	105
ANEXO II	ATA DA RCA DA PROGEN	123
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	129
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA	151
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	171
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	319
ANEXO VII	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA RELATIVA AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	675
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO	721

V022

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Recomenda-se ao Investidores Qualificados, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 20 a 40 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores Qualificados interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

Nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução da CVM nº 160, da Resolução da CVM nº 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, a Emissora realizará a sua 502ª (quingentésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, que serão lastreados em direitos creditórios decorrentes do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", entre a Devedora, na qualidade de emissora a Securitizadora e os Fiadores, subscritas pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Debêntures, os quais foram vinculados à cédula de crédito imobiliário emitida nos termos da "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob Forma Escritural*".

Os Créditos Imobiliários contam a Fiança e as Garantias Reais.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (Duas) Séries, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores. O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Oferta, qual seja, o montante total de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI da Classe Subordinada.

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, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores Qualificados, nos Meios de Divulgação. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI Sênior e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, limitada à Taxa Teto (conforme abaixo definida), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, às Escrituras de Emissão CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

A Oferta e os Documentos da Operação não estão sujeitos à análise prévia da CVM ou de qualquer entidade autorreguladora e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160.

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 26 deste Prospecto.

Breve Histórico

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 211 operações estruturadas em 2024, e auferiu um resultado bruto de R$40.025 mil até 31 de dezembro de 2024.

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Virgo Companhia de Securitização, Vert Securitizadora, Ecoagro Securitizadora.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Ativas

1848 Ofertas Públicas Ativas.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O Patrimônio Líquido é de R$138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 31 de dezembro de 2024.

Negócios com Partes Relacionadas

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do grupo econômico da Devedora.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto na seção 15.

Relacionamento com fornecedores e clientes

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das suas respectivas emissões.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio. Ademais, 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, podendo afetar as atividades da Emissora.

Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "*Fatores de Risco*", item "*4.3*" na página 38 deste Prospecto Preliminar.

Governança Corporativa

A Emissora possui Código de Ética e de Conduta e Política de Prevenção e Combate ao Crime de Lavagem de Dinheiro - PLD.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 6.1 de seu Formulário de Referência.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração

Para maiores informações relativas à diretoria da Emissora, vide item 8.1 do Formulário de Referência da Securitização.

Diretoria

Para maiores informações relativas à diretoria da Emissora, vide item 8.3 do Formulário de Referência da Securitização.

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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais foram vinculados ao CRI por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Pulverizados*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, e são objeto de distribuição pública, cujo registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, para distribuição pública no mercado primário por meio de MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Adicionalmente, para fins desta seção 2.3 e do classificação de CRI nº 05, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, I, "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, II, "b" das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "Imóvel Comercial", Considerando que os recursos serão destinados ao Empreendimento (conforme definido abaixo), o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, III, "e", das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações*.**

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão destinados exclusivamente aos investidores qualificados, conforme definido, nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Qualificados**", ou "**Público-alvo**", sendo os Investidores Qualificados que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "**Titulares dos CRI**").

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados.

2.5. Valor total da oferta; e

O valor total dos CRI será de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Subordinados.

2.6. Em relação a cada série, informar

a) Valor nominal unitário

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

b) Quantidade

Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, sendo (i) 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI Sênior e (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) CRI Subordinados.

c) Opção de lote adicional

A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI, e consequentemente das Debêntures Lastro, aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI ou Debêntures Lastro, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

A ser indicado oportunamente no prospecto definitivo.

e) Classificação de risco

Foi contratada como agência de classificação de risco para os CRI a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14 ("**Agência de Classificação de Risco**"), sendo que a Agência de Classificação de Risco irá atribuir o rating preliminar aos CRI.

f) Data de emissão

A data de emissão dos CRI é 15 de dezembro de 2025.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, de Resgate Antecipado Facultativo Total, ou de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), com o consequente cancelamento dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil e seiscentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos CRI**").

A *duration* dos CRI é, na data-base de 20 de novembro de 2025, equivalente a 4,87 anos para os CRI Sênior, e equivalente a 4 anos para os CRI Subordinados.

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

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

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

Atualização Monetária dos CRI Sênior:

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, serão atualizados, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior , conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme aplicável, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior à Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior a Data de Aniversário, exemplificativamente, caso a primeira Data de Aniversário, seja em junho, será utilizado o número índice referente a abril, divulgado em maio;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês "k";

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

dup = número de dias úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, será considerado "dut" o período de 21 (vinte e um) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste no Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) Considera-se "**Data de Aniversário e/ou Data de Pagamento**" as datas, conforme o cronograma de pagamentos constantes no **Anexo II** do Termo de Securitização;

(iv) 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;

(v) 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; e

(vi) A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação positiva disponível.

No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista no Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o comitê de acompanhamento macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, nos termos previstos no Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão de Debêntures, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI Sênior, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Sênior, conforme o caso, desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI Sênior representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI Sênior em Circulação em primeira convocação e, em segunda convocação, 1/3 (um terço) dos CRI Sênior em Circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI Sênior em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI Sênior calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI Sênior aplicável aos CRI Sênior a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos;

Juros Remuneratórios:

Remuneração dos CRI Sênior: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI Sênior será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

em que:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI Sênior devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima.

O primeiro período do de capitalização será compreendido entre a data de integralização, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

Remuneração dos CRI Subordinados: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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.

$$\boldsymbol{J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

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

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

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

"Fator DI" = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDI_k]$$

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

"**TDIk**" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread: 2,500

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados, imediatamente anterior, conforme o caso, exclusive, e a data do cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

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

Amortização do Valor Nominal Unitário

Amortização dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela indicada no **Anexo II** do Termo de Securitização, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das dos CRI deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Sênior**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Subordinados**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI**").

Vencimento antecipado

Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, em razão da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, descritas na Cláusula 7.2 na Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI serão declarados antecipadamente vencidos e serão resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência do evento, uma assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 13 do Termo de Securitização ("**Assembleia de Titulares de CRI**") para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro e, por consequência, o não vencimento antecipado da totalidade dos CRI.

O vencimento antecipado das Debêntures Lastro e, por consequência, o vencimento antecipado da totalidade dos CRI, estarão sujeitos à aprovação de (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma dos CRI em circulação, conforme o caso, ou (ii) em segunda convocação, a maioria dos CRI Sênior em Circulação ou dos CRI Subordinados em Circulação, conforme o caso, presentes, conforme o caso, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação para aprovar (a) a não declaração do vencimento antecipado dos CRI; ou (b) a suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga, a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, observada a Cascata de Pagamento, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Securitizadora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora e observado a Cascata de Pagamento.

Configurado o vencimento antecipado dos CRI, nos termos desta cláusula, será realizado o seu resgate antecipado pelo Valor do Vencimento Antecipado Debêntures, acrescido do Valor da Recompra ("**Valor do Resgate Antecipado dos CRI**").

Em caso de resgate obrigatório dos CRI, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação a data do evento de pagamento.

Para fins de Prospecto:

Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**"), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de qualquer deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, por meio do envio de simples comunicação pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora:

(i) (a) apresentação de pedido, proposta, plano ou instauração de recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, resolução de patrimônio pela Devedora, conforme aplicável, e/ou sociedades controladas pela Devedora ("**Controladas**") independentemente do deferimento pelo juízo competente; (b) extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido por depósito judicial e/ou contestada no prazo legal contra a Devedora ou qualquer Controlada; (c) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial pela Devedora, e/ou suas Controladas; (d) propositura, pela Devedora, e/ou qualquer Controlada de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente; ou (e) qualquer procedimento similar em outra jurisdição, ou, ainda, medidas judiciais antecipatórias para tais procedimentos, incluindo aquelas com base em medidas preliminares para obtenção de tutela de urgência cautelar previstas na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

(ii) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida aos Titulares dos CRI, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Contratos das Garantias Reais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento;

(iii) não cumprimento pela Devedora do pré-pagamento (i) da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Primeira Data de Integralização e (ii) dos certificados de recebíveis imobiliários da 506ª (quingentésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes de operações no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional, da Devedora e/ou suas respectivas Controladas, seja como parte ou como garantidora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), no caso da Devedora;

(v) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição e/ou os Contratos das Garantias Reais sejam objeto de questionamento judicial, arbitral ou administrativamente pela (a) Devedora, ou por quaisquer de suas Controladas, coligadas, controladores; (b) pelos Acionistas; (c) Fiadores e respectivos cônjuges; ou (d) dependentes incluídos na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda dos Fiadores;

(vi) caso a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição CRI e/ou os Contratos das Garantias Reais sejam: (a) rescindidos ou resilidos; (b) se tornem totalmente inválidos, nulos ou inexequíveis por meio de lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo; ou (c) objeto de decisão judicial ou arbitral que os declare nulos ou anuláveis ou que resulte, no todo ou em parte, na sua invalidação, inexequibilidade, ineficácia e a respectiva decisão tenha efeitos imediatos, exceto nos casos em que tenha sido efetuado, no devido prazo legal, questionamento administrativo ou judicial cabível, conforme o caso, e, nestes casos, desde que, dentro de referido prazo, tal questionamento tenha gerado, e seja mantido, efeito suspensivo imediato;

(vii) caso as Garantias Reais e a Fiança não sejam devidamente constituídas, ou se as Garantias Reais e a Fiança, por qualquer fato atinente ao seu objeto, se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento da Escritura de Emissão de Debêntures, e desde que não sejam substituídas ou complementadas;

(viii) cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária da Devedora, suas Controladas, exceto (a) nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, se tal alteração societária for previamente aprovada por Titulares dos CRI, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definidas abaixo) em primeira ou segunda convocação; ou (b) caso a cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária não resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, de suas Controladas e/ou dos Acionistas;

(ix) em caso de cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou alteração da composição acionária e do controle direto ou indireto da Devedora, das Controladas e/ou dos Acionistas, conforme aplicável. Para fins deste inciso, a expressão "controle" deverá ser entendida como aquele previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) cessão ou qualquer outra forma de transferência a terceiros ou, ainda, aditamento ou qualquer forma de alteração, no todo ou em parte, pela Devedora ou pelos Fiadores, conforme aplicável, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Contratos das Garantias Reais, salvo pela transferência a terceiros, pela Devedora ou pelos Fiadores, das respectivas obrigações relativas às Debêntures nos casos de sucessão previstos em lei, desde que tal sucessão decorra de operação realizada em consonância com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão;

(xi) transformação societária da Devedora para sociedade limitada;

(xii) alteração ou modificação do objeto social disposto no estatuto social da Devedora vigente na data da Escritura de Emissão de Debêntures, que implique alteração da atividade principal da Devedora;

(xiii) redução de capital social da Devedora;

(xiv) a contratação de qualquer novo endividamento pela Devedora ou pelas Controladas por meio de empréstimos ou outras formas de endividamento (incluindo, sem limitação, dívidas bancárias, emissão de valores mobiliários representativos de dívida ou qualquer outra forma de captação de recursos que resultem em um endividamento adicional da Emissora e/ou de suas Controladas);

(xv) observado o disposto no inciso (xiv) acima, o pagamento (amortização ou liquidação) dos valores devidos pela Devedora no âmbito (i) do acordo geral de contratação de mútuo entre a Devedora e a Progen no valor de R$ 495.527.839,22 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos) ("**Acordo de Mútuos**"); e (ii) do instrumento de confissão de dívida celebrado entre a Devedora e a Progen em relação aos valores devidos à Progen em decorrência do Contrato de Execução de Obras Civis na modalidade EPC Turn Key por Preço Global no valor de R$ 295.746.275,05 (duzentos e noventa e cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinco centavos) ("**Confissão de Dívida**" e, em conjunto com o Acordo de Mútuos, a "**Dívida Progen**") caso o ICSD (conforme abaixo definido) seja inferior a 1.5x;

(xvi) distribuição e/ou pagamento (inclusive por meio de antecipação) pela Devedora de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, no caso das Dívidas Progen não terem sido liquidadas e o ICSD ser inferior a 1.5x;

(xvii) decreto de intervenção ou caducidade pelo Poder Concedente na Devedora; ou

(xviii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial da Escritura de Emissão de Debêntures, do Contrato de Distribuição CRI e/ou dos Contratos das Garantias Reais, por meio de lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo, bem como em decorrência de qualquer decisão judicial ou arbitral, exceto nos casos em que tenha sido efetuado, no devido prazo legal, questionamento administrativo ou judicial cabível, conforme o caso, e, nestes casos, desde que dentro de referido prazo, tal questionamento tenha gerado, e seja mantido, efeito suspensivo imediato.

Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado e observar-se-á o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

(i) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos Contratos das Garantias Reais, desde que não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do descumprimento, sendo certo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Contratos das Garantias Reais;

(ii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) no caso da Devedora, salvo (i) se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, a Devedora e/ou os Fiadores comprovarem, ao Agente Fiduciário dos CRI, que referido protesto (1) foi pago, sustado ou cancelado; ou (2) teve garantia apresentada e devidamente aceita em juízo; ou (3) cuja exigibilidade esteja sendo discutida judicialmente de boa-fé pela Devedora;

(iii) o descumprimento, pela Devedora, e/ou suas Controladas de decisão condenatória: (a) proferida por autoridade administrativa, salvo se a respectiva decisão estiver sendo regularmente contestada no Poder Judiciário, dentro dos prazos legais aplicáveis e desde que tenha sido obtido um efeito suspensivo; (b) arbitral, desde que definitiva e contra a qual não caiba recurso; ou (c) judicial com exigibilidade imediata, e desde que imponha à Devedora obrigação de pagamento em valor igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);

(iv) descumprimento do Contrato de Concessão que enseje a retomada ou extinção das atividades pelo Poder Concedente, nos termos do Contrato de Concessão, incluindo as hipóteses de encampação, anulação, rescisão, ou término ordinário ou antecipado do Contrato de Concessão, desde que não sanado no prazo de cura de 30 (trinta) dias;

(v) utilização dos recursos líquidos provenientes da Emissão de Debêntures em desacordo com o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), em relação à Destinação dos Recursos Debêntures Lastro;

(vi) inadimplemento pela Devedora de qualquer obrigação de pagamento de quantia igual ou superior, individual ou agregado, a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, em qualquer instrumento do qual tal sociedade seja parte, na qualidade de devedora ou garantidora, inclusive relacionados a fornecedores ou prestadores de serviço de tal sociedade, exceto se o inadimplemento for sanado pela Devedora e/ou Acionistas no prazo contratual estipulado;

(vii) se a Devedora onerar mais que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em favor de qualquer sociedade ou entidade, assim entendido como a constituição de hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, gravame ou outro direito real de garantia sobre os ativos da Devedora, ou sobre os bens e direitos objetos das Garantias Reais, ou firmar qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade de, ou adquirido no futuro por, qualquer sociedade ou entidade, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, quaisquer bens de seu ativo;

(viii) não constituição e manutenção da Conta Reserva (conforme definida no Termo de Securitização);

(ix) se os Acionistas onerarem as ações da Devedora, com exceção da oneração em decorrência da Alienação Fiduciária, em favor de qualquer sociedade ou entidade, assim entendido como a constituição de hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, gravame ou outro direito real de garantia sobre as ações da Devedora, observado que a limitação de oneração prevista neste item não alcança os Bônus de Subscrição;

(x) se a Devedora alienar, ou de qualquer forma transferir, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa ativos operacionais, exceto (a) se os resultados da alienação resultarem em aquisição ou investimento de novos ativos que tenham, no mínimo, a mesma representatividade dos ativos alienados; (b) pela alienação de bens obsoletos ou no curso normal dos negócios da Devedora observado o desgaste natural decorrente do uso de tais ativos;

(xi) se a Devedora prestar qualquer tipo de garantia fidejussória em favor de terceiros;

(xii) sequestro, arresto ou penhora de ativos da Devedora dos Fiadores e/ou de qualquer sociedade controlada pela Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(xiii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, de propriedade ou posse, direta ou indireta de bens, que representem, de forma individual ou agregada, mais de 5% (cinco por cento) do total do ativo da Devedora;

(xiv) caso quaisquer declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura da Emissão de Debêntures e/ou nos Contratos das Garantias Reais sejam verificadas falsas, imprecisas, insuficientes, inconsistente, desatualizadas ou incompletas, neste último caso, em qualquer aspecto relevante, ou que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, na data em que a respectiva declaração ou garantia foi prestada;

(xv) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, exceto por aquelas que: (i) estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que, quando aplicável, tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (iii) que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, desde que não cause um efeito adverso relevante no resultado e nas operações da Devedora;

(xvi) prática, pela Devedora pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas, e suas respectivas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum, diretores, membros de conselho de administração, desde que agindo em nome e benefício da Devedora e/ou dos Acionistas, de atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando à prática de corrupção ou normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, crimes contra a ordem econômica e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, na forma da Lei nº 6.385, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, do Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor (que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003), da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, e a UK Bribery Act, conforme aplicável (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(xvii) não manutenção dos seguros necessários para o funcionamento e realização das obras, caso aplicável, no Empreendimento e que possuam limites de indenização e vigência compatíveis com os montantes investidos no Empreendimento, com os financiamentos obtidos e respectivos prazos, com cláusula beneficiária ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xviii) descumprimento por parte da Devedora, dos Fiadores, e/ou pelos Acionistas, da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, bem como nas normas relativas à saúde e segurança ocupacional, utilização de mão de obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero, bem como não infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como nas demais legislações e regulamentações trabalhistas e previdenciárias supletivas ("**Legislação de Proteção Social**");

(xix) descumprimento da legislação ambiental e regulamentações ambientais supletivas relacionadas ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como nas demais legislações e regulamentações ambientais e determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Ambiental**" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "**Legislação Socioambiental**");

(xx) morte, declaração de incapacidade, declaração de interdição, declaração de ausência ou insolvência dos Fiadores, exceto se uma nova garantia seja constituída e formalizada em substituição à Fiança, após aprovação prévia dos Titulares dos CRI;

(xxi) rescisão, cancelamento ou suspensão de contratos comerciais cedidos fiduciariamente em valor agregado de receita superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) por ano, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto em caso de substituição dos contratos objeto da Cessão Fiduciária, nos termos e prazos do Contrato de Cessão Fiduciária, após serem aprovados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(xxii) se terceiros questionarem a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer um dos demais Documentos da Operação, judicial, arbitral ou administrativamente, e a Devedora não tenha elidido tal questionamento no prazo legal e obtido decisão efeito suspensivo;

(xxiii) caso o Relatório do Agente Externo indique o não cumprimento do Plano de Negócios, sendo que;

(a) Agente Externo: Significa a sociedade que deverá ser contratada, até 28 de fevereiro de 2026, pela Devedora, com a interveniência e anuência do agente fiduciário das debêntures da terceira série e da Emissora, nos termos e condições aprovados pelos debenturistas da terceira série, que será responsável pelo acompanhamento periódico dos índices de faturamento, despesas, taxa de ocupação, e outros indicadores relevantes para avaliar se as atividades desempenhadas pela Devedora estão aderentes às projeções constantes no Plano de Negócios, cabendo ao agente fiduciário da terceira série acompanhar o cumprimento, pelo Agente Externo, de suas obrigações;

(b) Relatório do Agente Externo: significa os relatórios que periodicamente serão entregues pelo Agente Externo ao agente fiduciário da terceira série e disponibilizados exclusivamente aos debenturistas da terceira série;

(c) Plano de Negócios: Significa o último Plano de Negócios aprovado pela Devedora, que poderá ser ajustado de tempos em tempos.

(xxiv) caso o índice obtido da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA (conforme abaixo definidos), conforme calculado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das Demonstrações Financeiras das Devedora, seja superior a ("**Índice de Alavancagem**"):

(a) 6,0x, entre a Data de Emissão até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(b) 5,0x vezes, entre 01 de janeiro de 2026 até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2027;

(c) 4,0x, entre 01 de janeiro de 2028 até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2028; e

(d) 3,5x, entre 01 de janeiro de 2029 até a Data de Vencimento.

Onde:

"**Dívida Líquida**" significa o montante de Dívida Bruta deduzido do saldo de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata, exceto se em garantia a obrigações não financeiras

"**Dívida Bruta**" significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados para obrigações de terceiros que não integrantes do grupo econômico da Progen, mútuos (exceto aqueles que sejam totalmente subordinados a emissão de Debêntures, ou seja, aqueles que possuam pagamento de juros e amortização apenas após a Data de Vencimento das Debêntures) arrendamento mercantil e/ou leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"**EBITDA**" significa, com relação aos 12 (doze) meses anteriores ao período objeto de apuração, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e em bases consolidadas, o somatório: (1) do lucro/prejuízo líquido, descontado o Resultado Não Operacional, antes de deduzidos os impostos, outros tributos, contribuições e participações minoritárias, (2) das despesas de depreciação e amortização, e (3) das Despesas Financeiras deduzidas das Receitas Financeiras.

(xxv) caso o Caixa Mínimo da Devedora, a ser integralmente composto no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Integralização, seja inferior a R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme verificação a ser feita nos termos do Anexo V;

(xxvi) caso a Devedora não cumpra com todos os itens da Cascata de Pagamento, conforme aplicáveis, prevista no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(xxvii) caso, após o Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual, o ICSD da Devedora, calculado e demonstrado pela Devedora e acompanhado pela Emissora, anualmente ("**ICSD Anual**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referentes ao respectivo exercício social findo em 31 de dezembro de cada ano ("**Data de Verificação ICSD Anual**"), e no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à Data de Verificação ICSD Anual e de acordo com as rubricas indicadas abaixo, seja menor que:

(a) 1,50x para o ICSD Anual considerando o Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série; e

(b) 1,20x para ICSD Anual considerando o Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série e o Serviço da Dívida das Debêntures da Segunda Série.

Para fins desta Cláusula:

"**Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual**": significa a apuração realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis do primeiro recebimento das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

"**Índice de Cobertura do Serviço da Dívida**" ou "**ICSD**": Geração de Caixa / Serviço da Dívida.

"**Geração de Caixa**": EBITDA – IR e CSLL .

"**EBITDA**": conforme termo definido acima.

"**IR e CSLL**": provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido relativa aos últimos 12 (doze) meses;

"**Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série**": somatório das projeções de todos os pagamentos de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e eventuais Encargos Moratórios que serão devidos nos próximos 12 (doze) meses relativos;

"**Serviço da Dívida das Debêntures da Segunda Série**": somatório das projeções de todos os pagamentos de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e eventuais Encargos Moratórios que serão devidos nos próximos 12 (doze) meses relativos.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Por outro lado, a Emissão de Debêntures contará com as seguintes garantias:

Garantias Reais

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro, conforme o caso, do valor devido em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou em razão de uma Hipótese de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures Lastro, seja na data de pagamento ou em decorrência de cada evento citado acima, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, desde que comprovadas, bem como as obrigações relativas ao agente liquidante da terceira série, ao Escriturador, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão de Debêntures; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora venham a desembolsar no âmbito da Emissão de Debêntures e/ou em virtude da constituição e manutenção das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais, efetivamente comprovados, incidentes sobre a excussão da garantia descrita a seguir ("**Obrigações Garantidas**"), a Emissão das Debêntures contará com as seguintes garantias reais:

Cessão Fiduciária

Cessão fiduciária, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, e da Emissora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, os seguintes direitos creditórios: **(a)** o montante correspondente a totalidade dos créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Devedora seja ou venha a ser titular, decorrentes dos contratos listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, os quais serão creditados na Conta Vinculada, observada a Condição Suspensiva; **(b)** todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Devedora, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (i) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Devedora, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão; e (ii) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão; **(c)** de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, Conta Vinculada, regida pelo Contrato Depositário; **(d)** os recursos decorrentes de eventuais sinistros de seguros necessários para o funcionamento e realização das obras do Complexo Pacaembu; **(e)** de todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do Contrato de Depositário, bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários, observado que quaisquer juros eventualmente devidos com relação aos recursos cedidos renderão em favor da Devedora.

Alienação Fiduciária

Alienação fiduciária em garantia sob condição suspensiva, a ser constituída em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, da Emissora, agindo em benefício e dos titulares dos CRI, sobre a totalidade das ações representativas do capital social da Devedora, quais sejam (i) as ações de propriedade da Progen, (ii) as ações de propriedade da Savona; bem como (iii) quaisquer direitos de subscrição das ações representativas do capital social da Devedora, bônus de subscrição (exceto o Bônus de Subscrição), debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis

em ações, incluindo as ações decorrentes do Bônus de Subscrição, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, a Emissora, a Progen e a Savona.

Fiança

Garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures, em garantia das Obrigações Garantidas, até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidos).

Para os fins deste Prospecto Preliminar:

"**Fiadores**" significam, em conjunto, (i) **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 339.915.238-84; (ii) **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 223.386.228-71, com interveniência anuência de **CLAUDIA GRUNAUER KASSAB**, portadora da cédula de identidade nº 34699297, expedida pela SS/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 339.209.148-05 ("**Cláudia**"); (iii) **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.937.088-13; e (iv) **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.561.608-99.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures Lastro, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Debêntures Lastro.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Por meio do Termo de Securitização a Securitizadora instituição Regime Fiduciário, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Debêntures Lastro, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (**"Eventos de Liquidação Imediata 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 ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou contestado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

q) Tratamento tributário

Investidores Qualificados Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033/2004**"), 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 dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981/1995**").

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585/2015**"). 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 nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 9.249/1995**"). 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, conforme alterada ("**Lei 7.689/1988**").

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 nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com a redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme em vigor pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, 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 28, parágrafo 10, "a", da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, 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 8.981/1995. 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 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

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 do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("**Resolução CMN 4.373/2014**"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, 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**") será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são 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 § único, da Instrução RFB 1.585/2015.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto

6.306/2007. 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 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Cada 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.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Documentos da Operação**" significa: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (Duas) Séries, da 502ª Emissão, da Opea Securitizadora S.A.*", firmado em 25 de novembro de 2025, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores ("**Contrato de Distribuição**"); (v) prospecto preliminar, elaborado nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160 (**"Prospecto Preliminar**"), e o prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo E à Resolução CVM 160 ("**Prospecto Definitivo**" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**"); (vi) a lâmina, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160 ("**Lâmina**"); (vii) o aviso ao mercado, termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"); (viii) o anúncio de início; (ix) o anúncio de encerramento, na forma do artigo 76, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**"); (x) o "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (Duas) Séries, da 502ª Emissão, da Opea Securitizadora S.A.*", firmado em 05 de dezembro de 2025, entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, a Devedora e os Fiadores ("**Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição**"); (xi) o "*Segundo Aditamento ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (Duas) Séries, da 502ª Emissão, da Opea Securitizadora S.A.*" ("**Segundo Aditamento ao Contrato de Distribuição**"); (xii) quaisquer outros documentos necessários à Oferta; e (xiii) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores.

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

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Valor Lastro, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures Lastro serão integralmente destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, o qual compreende o Estádio e o Centro Poliesportivo, ambos logrados na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("**Empreendimento**"), observada a forma de utilização dos recursos descritos na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e o cronograma indicativo da utilização dos recursos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo IV do Termo de Securitização.

Para fins do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Debêntures, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo VI na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas Flat**"), os recursos necessários para a composição do Fundo de Despesas.

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

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

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	REGIME DE INCORPORAÇÃO?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Complexo do Pacaembu - Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP - Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP	Prefeito Municipal de São Paulo/SP	Sim	Não	350.000.000,00	100,0%	-	Sim
TOTAL				350.000.000,00	**100,0%**	-	

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

A Devedora obriga-se a entregar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório de destinação dos recursos, conforme modelo previsto no Anexo VII do Termo de Securitização ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) envio dos Documentos Obrigatórios, obrigando a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, a partir da Data de Emissão ("**Data de Verificação**"), nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2026 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2026, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures.

Na hipótese da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário vir e/ou vierem a ser demandadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos

no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A destinação dos recursos captados por meio das Debêntures Lastro será realizada pela Devedora conforme cronograma indicativo de destinação dos recursos constante do Anexo VI ao Termo de Securitização, **(i)** até a data de vencimento das Debêntures Lastro e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures Lastro, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado, amortização extraordinária ou vencimento antecipado das Debêntures Lastro, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento das Debêntures Lastro e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures Lastro, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão das Debêntures Lastro a ser destinada a cada Empreendimento, indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, independente da anuência prévia da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e/ou dos Titulares dos CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Empreendimento indicado no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures será: (i) informada à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora; e (ii) refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida notificação pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e pelo Agente Fiduciário, independente da anuência prévia destes.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais; e

A Devedora estima, nesta data, que a destinação de recursos ocorrerá conforme cronograma abaixo, **de forma meramente indicativa e não vinculante**, constante também no Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures Lastro em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada as obrigações desta de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma meramente tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora, o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização ou quaisquer outros documentos da Emissão, e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate antecipado das Debêntures Lastro, desde que a Devedora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures Lastro.

mercado livre ARENA PACAEMBU

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																					
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$/mil)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2032	2034	2033	2035	2035
Complexo Pacaembu	R$ 350.000.000,00	R$13.816.524	R$21.083.860	R$18.216.214	R$21.153.331	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos no Imóvel:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2021	R$ 3.948.488
01 a 12 de 2022	R$ 99.118.618
01 a 12 de 2023	R$ 267.599.649
01 a 12 de 2024	R$ 315.774.810
Total	R$ 686.441.556

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, considerando a Garantia Firme.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures Lastro

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Debêntures Lastro emitidas pela Devedora, 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, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Risco da formalização das Garantias Reais

Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias Reais ainda pendente de constituição na data deste Prospecto Preliminar. Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária, de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro nos cartórios competentes), podem afetar negativamente as Garantias Reais e, em caso de alterações do fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

3. Risco de Insuficiência das Garantias

Não há como garantir que em eventual execução as Garantias será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos

Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias Reais e da Fiança, e não é possível afirmar se a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária e Fiança serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias Reais e da Fiança, o que poderá impactar adversamente os CRI, e consequentemente, poderá impactar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

4. Risco decorrente da proporcionalidade dos votos entre os Titulares dos CRI e os Debenturistas da Terceira Série

As deliberações relacionadas às Garantias e a determinados temas da Operação, como a deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado, serão computados de forma proporcional os votos dos Titulares dos CRI em relação às Debêntures Lastro, em conjunto com os votos dos Debenturistas da Terceira Série em relação às Debêntures da Terceira Série. Dessa forma, decisões relevantes poderão ser influenciadas por investidores com interesses distintos dos Titulares dos CRI, o que pode resultar em deliberações desfavoráveis e impactar negativamente seus direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

5. Risco decorrente do compartilhamento das Garantias e da subordinação entre os CRI Sênior e os CRI Subordinados

Os CRI contarão com compartilhamento de garantias entre as diferentes séries da Emissão, bem como com as Debêntures da Terceira Série. Não obstante esse compartilhamento, as séries dos CRI possuem relação de subordinação entre si, de modo que o CRI Sênior terá preferência no recebimento de quaisquer valores oriundos dos Créditos Imobiliários ou da realização das Garantias, ao passo que o CRI Subordinado somente fará jus a pagamentos após a integral satisfação dos valores devidos ao CRI Sênior, e desde que haja recursos remanescentes suficientes. Adicionalmente, as Debêntures da Terceira Série são subordinadas aos CRI Subordinados, que, por sua vez, são subordinados aos CRI Sênior, razão pela qual, em caso de Evento de Vencimento Antecipado, quaisquer valores somente serão destinados às Debêntures da Terceira Série após a integral satisfação dos valores devidos dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados, desde que haja recursos remanescentes suficientes.

Ainda que haja compartilhamento das Garantias, a simples existência desse regime não elimina o risco de que, em cenário de inadimplemento da Devedora, a excussão das Garantias não seja suficiente para pagamento integral de todas as séries. Na hipótese de realização das Garantias, o Agente Fiduciário dos CRI deverá observar, obrigatoriamente, a ordem de pagamentos prevista na Cascata de Pagamento estabelecida nos Documentos da Operação, a qual prioriza o adimplemento das obrigações relativas ao CRI Sênior.

Assim, caso a aplicação da Cascata de Pagamento determine a priorização de determinadas séries ou classes de CRI, especialmente aquelas de nível mais elevado na estrutura de subordinação, não é possível assegurar que séries subordinadas receberão, total ou parcialmente, os valores que lhes seriam devidos. Consequentemente, os Titulares de CRI Subordinado, em especial, poderão ser negativamente afetados na hipótese de insuficiência de recursos provenientes dos Créditos Imobiliários ou da excussão das Garantias, o que poderá resultar em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

6. 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 Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

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

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

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de

administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá gerar uma perda para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

***7.* O risco de crédito da Devedora, dos Fiadores e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI**

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão e da Oferta depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pelos Fiadores 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, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

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 os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora e/ou pelos Fiadores dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou pelos Fiadores, e sua capacidade 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, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Risco relacionado à rescisão dos Contratos Cedidos

Nos termos dos Contratos Cedidos, poderá ocorrer a rescisão antecipada dos respectivos Contratos Cedidos, com ou sem o pagamento das multas devidas pela respectiva contraparte, nos termos dos respectivos Contratos Cedidos.

De todo modo, em caso de denúncia unilateral, a eventual excussão da Cessão Fiduciária poderá ser afetada negativamente, o que pode afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação e, consequentemente, impactar o pagamento dos CRI, causando prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco de desapropriação do Imóvel

Os Imóveis Lastro (conforme definido no Termo de Securitização) poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Imóveis Lastro e a eventual excussão da Cessão Fiduciária. Consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação frente aos Titulares dos CRI será afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

10. Risco de questionamentos judiciais dos Contratos Cedidos

Em razão da modalidade dos Contratos Cedidos ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal qualquer dos Contratos Cedidos, ou quaisquer de suas cláusulas, com impacto sobre a eventual excussão da Cessão Fiduciária e, portanto, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos eventuais ônus e dívidas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

11. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e/ou dos Fiadores, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Fiadores

poderão ser afetadas em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

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 eles, a seu respectivo setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

13. Risco de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro nos termos previstos no Termo de Securitização.

Em tais hipóteses, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

14. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. 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, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

15. Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures Lastro em favor da Securitizadora especificamente no âmbito 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 da qualidade dos Créditos Imobiliários e poderão gerar um impacto negativo

sobre a adimplência das Debêntures Lastro, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

18. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei nº 14.430**"), dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "*os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*".

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

19. Risco de vacância, rescisão de Contratos Cedidos e revisão do valor do aluguel

Eventual tentativa dos locatários dos Contratos Cedidos de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos Contratos Cedidos, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente a eventual excussão da Cessão Fiduciária. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação e do contrato de cessão de uso em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 ("**Lei do Inquilinato**"), o que poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

20. Risco de alterações na lei do inquilinato

Caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI pode ser afetada.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

21. Riscos de falecimento dos Fiadores

Os Fiadores são responsáveis por assegurar o pagamento, ainda que parcial, das Obrigações Garantidas. A morte de quaisquer dos Fiadores configura uma hipótese de Vencimento Antecipado, desde que referido Fiador não seja substituído conforme prazo, termos e condições descritos nos Documentos da Operação e/ou a serem aprovados em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada especialmente para este fim. Nesse sentido, não é possível assegurar que, na hipótese de falecimento de quaisquer dos Fiadores, haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, o que pode afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação e, consequentemente, impactar o pagamento dos CRI, causando prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

22. Risco de inadimplemento dos Fiadores em caso de excussão da Fiança

Em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Securitizadora poderá excutir as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observado que os Fiadores responderão solidariamente. Caso os Fiadores deixem de adimplir com as obrigações da Fiança por eles constituídas, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação frente aos Titulares dos CRI será afetada negativamente. Ademais, a condição financeira dos Fiadores pode ser afetada pela existência de outras garantias em favor de terceiros. As informações patrimoniais disponibilizadas ao Agente Fiduciário dos CRI podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos Fiadores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade: Média

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

e) riscos relacionados à Oferta

1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da 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 Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da

eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais termos e condições por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

2. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

3. A Emissão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A Emissão somente será realizada pela Securitizadora após o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) previstas no Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto Preliminar. O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão automaticamente cancelados e a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Liquidação do Patrimônio Separado

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora.

Adicionalmente, não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora e na Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora e à Devedora. As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não foram, por exemplo, objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo restrito, conforme acima descrito, pode não conferir a segurança desejada com relação a total ausência de contingências envolvendo a Securitizadora, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

7. 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

Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Titular dos CRI prejuízos relacionados **(i)** à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou **(ii)** ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou **(iii)** ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Além disso, o 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 Securitizadora, 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 qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. 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 11.033/2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, 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.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI integralizados na mesma data. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA/IBGE; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos

preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"); ou **(f)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Qualificados ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Titular do CRI que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

10. A participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou Participante Especial que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoas Vinculadas, caso seja esse o caso.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, a taxa final da Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nesse sentido, considerando que, nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* Pedidos de Reserva ou intenções de investimento de Investidores Qualificados considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, prejudicando os demais Titulares dos CRI.

Por fim, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço), será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que os Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus respectivos CRI fora de circulação, prejudicando os demais Titulares dos CRI. A Emissora e o Coordenador Líder não têm como garantir que a subscrição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que tais Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas não optação por manter seus CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

11. 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 respectiva Data de Vencimento.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

12. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, observado que as Assembleias de Titulares de CRI poderão ser conjuntas ou individualizadas. 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

14. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante (conforme abaixo definida), que será responsável pela custódia dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos documentos comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

15. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

16. O investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, para fins de alocação.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, caso o própria Devedora ou pessoa a ele vinculada venha a subscrever os CRI para os quais não haja demanda de investidores, para manutenção em sua carteira e/ou posterior venda no mercado secundário, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, isso poderá impactar a liquidez do CRI no mercado secundário, afetando eventual oferta e preço de venda dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

17. Risco em função de registro automático

A Oferta está dispensada de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas sujeitas à análise prévia da CVM ou da ANBIMA, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Nesse sentido, os documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA, o que eventualmente poderá prejudicar os investidores que não realizarem sua análise independente dos documentos da Oferta.

Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiros e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Oferta.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

18. Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

19. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, bem como nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto a Investidores Qualificados. Sendo assim, os Titulares dos CRI deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

20. Risco de potencial conflito de interesse entre a Emissora e as sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem vínculos societários ou títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantém relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta

razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e as sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as empresas de seu grupo não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da presente Oferta, o que pode resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

21. Risco relacionado à ausência de informações financeiras dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2023

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não serão incorporadas por referência a este Prospecto.

Desta forma, a ausência das informações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2023 pode induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

22. Risco de não cumprimento da condição suspensivas no âmbito da Alienação Fiduciária

A Alienação Fiduciária possui condição suspensiva, sendo necessário a liberação das ações que foram alienadas pela Progen e pela Savona para o cumprimento das Obrigações Garantidas. Caso seja verificado o não atendimento da condição suspensiva, as ações não serão liberadas para serem fiduciariamente serem cedidas para a Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderiam ser afetados de forma adversa e negativa, dado que a uma das garantias da presente Oferta não seria estabelecida.

4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

(i) A Devedora poderá enfrentar riscos relacionados ao contrato de concessão celebrado com a Prefeitura Municipal de São Paulo.

A Devedora possui um contrato de concessão com a Prefeitura Municipal de São Paulo para a gestão, operação e exploração comercial do Complexo do Pacaembu. A execução desse contrato está sujeita ao cumprimento de diversas obrigações e condicionantes estabelecidas pelo poder concedente. O descumprimento de qualquer das obrigações contratuais pode acarretar a aplicação de penalidades administrativas, como advertências, multas, suspensão temporária das atividades e até mesmo a rescisão unilateral do contrato de concessão.

Adicionalmente, a eventual rescisão do contrato de concessão pode comprometer os investimentos realizados no Complexo do Pacaembu e gerar custos significativos para a Devedora, que poderá ser demandada a indenizar o poder concedente por prejuízos sofridos, além de impactar negativamente sua imagem e reputação perante o mercado. A rescisão também pode prejudicar a continuidade das operações e comprometer o cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(ii) Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Complexo do Pacaembu.

Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de seus locatários e de patrocinadores, que estão vinculados às vendas, que por sua vez é suscetível a períodos de desaquecimento da economia e outros fatores macroeconômicos, impactando no índice de confiança do consumidor.

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

Na hipótese de alguma loja âncora vir a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação ou contratos de cessão de uso poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Devedora poderá ter dificuldade em reocupar estes espaços, impactando na rentabilidade e fluxo de recebimento dos aluguéis projetados, ocasionando um efeito adverso em seus negócios, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(iii) A Devedora poderá enfrentar riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias e contingências operacionais.

A Devedora está sujeita a despesas imprevistas, como custos de manutenção emergencial, reparos estruturais, adequações a novas normas regulatórias ou ações judiciais que possam surgir. A necessidade de arcar com despesas extraordinárias pode impactar significativamente a geração de caixa, reduzindo a rentabilidade operacional e prejudicando a execução de projetos estratégicos. A ocorrência de contingências pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações financeiras, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(iv) Decisões desfavoráveis ou o envolvimento da Devedora ou de seus acionistas, administradores e/ou colaboradores em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais podem causar efeitos adversos em seus negócios, em sua condição financeira, em seus resultados operacionais e em sua imagem ou reputação.

A Devedora e seus acionistas, administradores e/ou colaboradores são e poderão ser no futuro partes em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras, incluindo diversos processos judiciais e outras frentes litigiosa. Não pode, a Devedora, garantir que os resultados destes processos e/ou de novos processos a eles relacionados serão favoráveis, ou, ainda, que suas provisões são ou serão suficientes para cobrir eventuais perdas decorrentes desses processos. Também a Devedora não pode garantir que seus recursos financeiros e outros bens não serão penhorados, bloqueados, ou de qualquer outra forma tornados indisponíveis em razão de decisões desfavoráveis nesses processos.

Além disto, não poderá assegurar que qualquer pessoa, direta ou indiretamente ligada Devedora, sejam acionistas, empregados, diretores, conselheiros, fornecedores, prestadores de serviços, subcontratados ou outros colaboradores não sejam envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais, bem como que não haja eventuais repercussões na mídia desses processos, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação perante seus clientes, fornecedores e investidores ou lhe causar efeito adverso relevante, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

(v) Perdas não cobertas pelos seguros contratados podem resultar em prejuízos que poderão causar efeitos adversos à Devedora.

As apólices de seguro que foram contratadas pela Devedora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, dentre outros). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos não cobertos, o investimento realizado no Complexo do Pacaembu pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-a a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Finalmente, não poderá assegurar que, no futuro, a Devedora consiguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida total consolidada da Devedora foi de R$ 430.206.149 milhões e a relação Dívida Líquida/EBITDA foi de 6,0543 vezes.

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

O nível de endividamento da Devedora pode impactar a capacidade de incorrer em endividamento adicional caso necessário. Adicionalmente, caso seus ativos e fluxo de caixa não sejam suficientes para pagar o saldo devedor de suas obrigações nas datas devidas, seus credores poderão adotar medidas judiciais que poderão afetar sua capacidade de manutenção das atividades comerciais e operacionais. Em quaisquer dos casos, seus negócios poderão ser adversamente impactados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

(vii) O ambiente de negócios pode não propiciar a renovação dos contratos de locação e/ou dos contratos de cessão de uso e a rescisão de contratos de locação e/ou dos contratos de cessão de uso dos principais locatários da Devedora pode afetar adversamente os seus resultados.

A Devedora pode não renovar os contratos de locação e os contratos de cessão de uso em vigor, em termos iguais ou mais favoráveis para ela. Caso não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, pode não encontrar novos clientes para locar ou ceder o uso de seus espaços ou realizar a locação ou cessão de uso em valores mais baixos do que os esperados, impactando negativamente nas receitas pretendidas para aquele contrato. Adicionalmente, caso alguma de suas maiores locatários rescinda os contratos de locação ou os contratos de cessão de uso ou se torne inadimplente, seus negócios e resultados operacionais podem também ser adversamente afetados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(viii) A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias.

A Devedora está eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como obras, manutenção, reformas, pintura, decoração, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Complexo do Pacaembu. A Devedora está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos espaços, o pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

(ix) Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos negócios da Devedora.

Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão da Devedora podem comprometer significativamente a operação normal dos negócios da Devedora. A Devedora utiliza sistemas automatizados em seus processos de negócios. Além disso, a Devedora dispõe de ferramentas gerenciais essenciais para o apoio às decisões estratégicas. Portanto, qualquer interrupção ou falha, seja por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, pode afetar adversamente o desempenho corporativo, comercial e operacional da Devedora.

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(x) O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e de sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, pode afetar o mix de lojas e restaurantes e a experiência de consumo no Complexo do Pacaembu. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xi) Os procedimentos, políticas e programa de compliance e os processos de governança estabelecidos pela Devedora podem não ser suficientes para afastar infrações às leis e normas existentes ou às políticas internas da Devedora.

A Devedora adota processos de governança, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos concebidos para garantir o cumprimento das normas de conduta previstas na legislação voltada à responsabilidade socioambiental, ética e integridade, embora não seja possível garantir que tais políticas e procedimentos serão suficientes para prevenir, detectar ou remediar eventuais erros por parte de seus administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços ou terceiros contratados, ou eventuais interpretações das autoridades nesse sentido, podendo ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

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

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

Além disso, como parte de sua estratégia de expansão, a Devedora precisa contratar, treinar e buscar reter novos profissionais com expertise específica para atuar em suas operações. A Devedora está sujeita a concorrência significativa na contratação de tais profissionais e pode não ser capaz de atrair e treinar profissionais qualificados em número suficiente para fornecer seus serviços e expandir seus negócios. Ainda, a Devedora pode não obter êxito na manutenção de profissionais se não conseguir manter uma cultura corporativa atrativa e níveis competitivos de remuneração.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xiii) A Devedora poderá enfrentar riscos associados ao uso público do Complexo do Pacaembu, o que pode acarretar danos materiais à sua imagem, além de responsabilidade civil.

O Complexo do Pacaembu, por ser um espaço de uso público, está sujeito a uma série de incidentes que podem fugir do controle da administração e de suas políticas de prevenção. Esses incidentes podem causar danos físicos e materiais aos frequentadores, colaboradores e visitantes. Na ocorrência de tais acidentes, a Devedora pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, uma vez que o movimento de frequentadores pode diminuir em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e ao ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais, o que pode ter um efeito adverso significativo para a Devedora.

Na eventualidade de o Complexo do Pacaembu estar envolvido em incidentes dessa natureza, poderá haver um efeito adverso em seus negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xiv) A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte de suas atividades, o que pode afetá-la adversamente.

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(xv) A Devedora poderá sofrer impactos adversos devido a atrasos ou divergências nas demonstrações financeiras, em razão de sua elaboração e na divulgação de demonstrações financeiras.

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

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(xvi) A Devedora depende da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente sua operação.

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura do Complexto do Pacaembu. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(xvii) A Devedora estará sujeita a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – "**LGPD**"). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis

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

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

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

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Os investidores ou potenciais investidores da Devedora podem deixar de investir nos negócios da Devedora se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de suas operações.

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

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

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

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

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xx) Os empreendimentos da Devedora estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas.

As instalações do Complexo do Pacaembu podem sofrer consequências do aumento na intensidade de tempestades, enchentes, vendavais, deslizamentos de terra e outros desastres naturais, que se tornaram mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os custos com seguros podem aumentar significativamente ao longo do tempo, à medida que as seguradoras ajustam suas políticas para refletir o aumento de sinistros relacionados a eventos climáticos extremos.

As mudanças climáticas também podem causar efeitos indiretos, como o aumento dos custos de energia elétrica devido a maior demanda por climatização dos espaços ou a necessidade de investimentos adicionais em infraestrutura para mitigar riscos ambientais. Caso eventos climáticos adversos afetem o funcionamento do Complexo do Pacaembu, poderão reduzir o fluxo de frequentadores e impactar as receitas geradas por locações e eventos, o que poderá prejudicar a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão e da Oferta, acarretando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

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

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

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

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

***(xxii)* O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Devedora.**

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

A Devedora poderá vir a ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

(xxiii) **A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, a Devedora.**

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

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

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

4.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora, da Devedora e dos Locatários

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e, da Devedora e dos Locatários 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 Securitizadora da Devedora e dos Locatários e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora, da Devedora e dos Locatários

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

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre 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 Securitizadora, da Devedora e dos Locatários, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora e dos Locatários relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, da Devedora e dos Locatários e o preço dos CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

4. 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. Nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora e dos Locatários relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

5. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas

diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

7. 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 dos Locatários e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

5. CRONOGRAMA

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

Nº	Evento[(1)]	Data de realização/ data prevista [(2)(3)]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	25 de novembro de 2025
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	01 de dezembro de 2025
3.	Início do Período de Reserva Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Alteração Início do Período de Desistência	02 de dezembro de 2025
4.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Alteração	08 de dezembro de 2025
5.	Encerramento do Período de Desistência	09 de dezembro de 2025
6.	Divulgação do Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração Início do Segundo Período de Desistência	12 de dezembro de 2025
7.	Encerramento do Período de Reserva	19 de dezembro de 2025
8.	Encerramento do Segundo Período de Desistência	19 de dezembro de 2025
9.	Divulgação do Quarto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	22 de dezembro de 2025
10.	Divulgação do Quinto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	23 de dezembro de 2025
11.	Divulgação do Sexto Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	26 de dezembro de 2025
12.	Divulgação do Sétimo Comunicado ao Mercado de Alteração e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	05 de janeiro de 2026
13.	Procedimento de *Bookbuilding*	28 de janeiro de 2026
14.	Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Comunicado com o Resultado do Procedimento de *Bookbuilding* Disponibilização do Prospecto Definitivo	29 de janeiro de 2026
15.	Data estimada para a Primeira Liquidação dos CRI	30 de janeiro de 2026
16.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "Outras Características da Oferta" deste Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação

da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, os Investidores que aderiram à Oferta até a divulgação do comunicado ao mercado de alteração disponibilizado no dia 02 de dezembro de 2025 ("**Primeiro Comunicado ao Mercado de Alteração**"), foram comunicados a respeito da modificação, para que informem, no prazo compreendido entre 02 de dezembro de 2025 (inclusive) e 09 de dezembro de 2025 (inclusive), conforme data estipulada neste Prospecto Preliminar, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Em 08 de dezembro de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da celebração do Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição ("**Segundo Comunicado ao Mercado de Alteração**").

Em 12 de dezembro de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da celebração do Terceiro Aditamento à Escritura de Emissão, do Segundo Aditamento do Contrato de Distribuição e do Primeiro Termo de Securitização ("**Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração**"). Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, os Investidores que aderiram à Oferta até a divulgação Terceiro Comunicado ao Mercado de Alteração, foram comunicados a respeito da modificação, para que informem, no prazo compreendido entre 12 de dezembro de 2025 (inclusive) e 19 de dezembro de 2025 (inclusive), conforme data estipulada neste Prospecto Preliminar, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Em 22 de dezembro de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da alteração do cronograma da Oferta previsto nesta seção 5.1 ("**Quarto Comunicado ao Mercado de Alteração**").

Em 23 de dezembro de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da alteração do cronograma da Oferta previsto nesta seção 5.1 ("**Quinto Comunicado ao Mercado de Alteração**").

Em 26 de dezembro de 2025 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da alteração do cronograma da Oferta previsto nesta seção 5.1 ("**Sexto Comunicado ao Mercado de Alteração**").

Em 05 de janeiro de 2026 foi divulgado comunicado ao mercado informando acerca da alteração do presente Prospecto Preliminar em decorrência da alteração do cronograma da Oferta previsto nesta seção 5.1 ("**Sétimo Comunicado ao Mercado de Alteração**").

Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definidos); e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores Qualificados, nos Meios de Divulgação.

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

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, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

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

Intenções de Investimento

A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor Qualificado constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Qualificado ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

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

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

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

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

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

Os Investidores Qualificados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ("**Preço de Integralização**"), mediante o pagamento à vista, na primeira data de integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

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

Modificação da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor Qualificado está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação. Se o

Investidor Qualificado revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 **(a)** 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 **(b)** 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.

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: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(b)** as entidades participantes do consórcio de distribuição deverão se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados 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 Qualificados 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.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor Qualificado que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação.

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

Em caso de suspensão ou cancelamento da Oferta ou caso os Investidores Qualificados revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização 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 Qualificados 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) 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.

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 aos Investidores Qualificados a suspensão da Oferta, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente à divulgação nos Meios de Divulgação, a critério do Coordenador Líder poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, inclusive a divulgação em outros meios de comunicação e mídias digitais, nos termos do artigo 13, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160. Nos termos do artigo 13, inciso III, da Resolução CVM 160, em relação aos Participantes Especiais, será aceita a remissão à página do Coordenador Líder.

Prazo Máximo de Distribuição

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

Encerramento da Oferta

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

Caso os Coordenador Líder eventualmente: (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI, podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

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)

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social está dividido em 8.401.200 ações (8.401.200 em 31 de dezembro de 2023), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999 (R$ 22.999 em 31 de dezembro de 2023) totalmente integralizado.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Qualificados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme disposto no inciso II combinado com o inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160, sem prejuízo do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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 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.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, O QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. 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, II, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis, sendo certo que, nos termos do parágrafo segundo do referido artigo 67, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, como a presente Oferta, a sua modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto Preliminar até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, será tratada como modificação da Oferta, sem prejuízo do disposto no artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160.

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, no prazo a ser indicado neste Prospecto Preliminar.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(b)** o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados 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 mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização 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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores Qualificados se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições definidas no Contrato de Distribuição, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

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

A Securitizadora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se a Oferta for cancelada ou se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A liquidação financeira da Oferta está sujeita às Condições Precedentes, sendo que a não verificação de quaisquer dessas Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, será tratada como modificação da Oferta. O atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

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

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

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

A Emissão e a Oferta foram autorizadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Emissora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Emissora, observada a forma de representação prevista no Estatuto Social da Emissora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O Estatuto Social da Emissora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2 ("**Aprovação da Emissora**").

A emissão das Debêntures Lastro vinculadas ao CRI, a constituição e outorga das Garantias Reais, bem como a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão de Debêntures foram realizados com base nas deliberações aprovadas em assembleia geral extraordinária da Devedora, realizada em 22 de novembro de 2025, retificada e ratificada em 25 de novembro de 2025, cuja as atas ("**AGE da Devedora**" e em conjunto com a Aprovação da Emissora, as "**Aprovações Societárias**") serão arquivadas na JUCESP e publicadas no jornal "Data Mercantil" ("**Jornal de Publicação da Devedora**"), em atendimento ao disposto no artigo 294, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**").

8.4. Regime de distribuição

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

O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores Qualificados, nos Meios de Divulgação.

O Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Oferta ("**Garantia Firme**").

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder e liquidação da Oferta será de até 30 de novembro de 2025, sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados.

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder será feito pela remuneração máxima para o Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Procedimento de *Bookbuilding*

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI Sênior e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, limitada à Taxa Teto ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, às Escrituras de Emissão CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

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

(i) o Investidor Qualificado, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro contratada pelo Coordenador Líder para participar da oferta ("**Instituição Participante da Oferta**"), durante o período de reserva indicado no cronograma acima ("**Período de Reserva**"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) este Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor Qualificado deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os investidores profissionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(v) no Procedimento de Bookbuilding, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Qualificados;

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

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

Pessoas Vinculadas

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

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

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

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores Qualificado que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

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

Critério de Colocação

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, a alocação será operacionalizada discricionariamente, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Devedora.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial

Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder e a Securitizadora recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver;

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

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão dos CRI. O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor da Oferta no contexto da Oferta será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

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 e do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI.

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

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

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

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

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

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

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Investimentos Permitidos**" 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, 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 no Termo de Securitização.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Os direitos de crédito oriundos das Debêntures Lastro, com valor total de emissão de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) na data de emissão, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, são considerados imobiliários pela sua destinação.

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

Debêntures

Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**").

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("**Data de Vencimento das Debêntures**").

d) Períodos de amortização;

Amortização das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série. Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito em tabela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente).

e) Finalidade dos créditos; e

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a integralização das Debêntures Lastro serão integralmente destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Empreendimento.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

A emissão das Debêntures Lastro contarão com garantia da Fiança e das Garantias Reais.

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

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

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

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures Lastro e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão, na Data de Vencimento das Debêntures Lastro ou na data do Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, ou na data da realização do resgate antecipado das Debêntures Lastro no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Lastro, conforme o caso.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário 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 Debêntures Lastro inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

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

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora 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 que os Direitos Creditórios do Agronegócio oriundos das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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 aplicável.

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

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 36º (trigésimo terceiro) mês (exclusive) contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures de cada uma das Séries, de forma proporcional entre as Séries, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão Debêntures ("**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures**"). A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série deverá abranger todas as Debêntures da respectiva Série, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série.

Ocorrendo o Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização do CRI Sênior ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; **(ii)** o valor presente das parcelas vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Securitização; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Devedora será equivalente: ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** do Prêmio da Segunda Série. O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com fórmula prevista no Termo de Securitização.

A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série somente será realizada mediante envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série das Debêntures e, consequentemente, a

Amortização Extraordinária da respectiva Série dos CRI ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago à Emissora a título da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI.

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

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

A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será realizada por meio do Banco Liquidante.

A Amortização Extraordinária Obrigatória 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 de realização de amortização extraordinária.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

A qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, na hipótese de (i) desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures Lastro; ou (iv) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório**"), mediante o pagamento à Emissora do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que em qualquer uma das hipóteses acima, não será devida pela Devedora qualquer prêmio em decorrência da realização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**").

A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório, por meio de comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório**").

O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures Lastro pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, e, consequentemente, dos CRI, qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora da respectiva Série no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) fará com que Emissora da inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

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

O resgate antecipado obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos desta Cláusula, será realizado por meio do Banco Liquidante.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

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

Na ocorrência de declaração do vencimento antecipado das Debêntures Lastro, em razão da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, descritas na Cláusula 7.2 na Escritura de Emissão de Debêntures, os CRI serão declarados antecipadamente vencidos e serão resgatados antecipadamente pela Emissora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Na ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro e, por consequência, o não vencimento antecipado da totalidade dos CRI.

O vencimento antecipado das Debêntures Lastro e, por consequência, o vencimento antecipado da totalidade dos CRI, estarão sujeitos à aprovação de (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma dos CRI em circulação, conforme o caso, ou (ii) em segunda convocação, a maioria dos CRI Sênior em Circulação ou dos CRI Subordinados em Circulação, conforme o caso, presentes, conforme o caso, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação para aprovar (a) a não declaração do vencimento antecipado dos CRI; ou (b) a suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga, a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, observada a Cascata de Pagamento, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Securitizadora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora e observado a Cascata de Pagamento;

Em caso de resgate obrigatório dos CRI, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação a data do evento de pagamento.

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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), estão descritas na Cláusula 12.10 do Termo de Securitização; (ii) do Escriturador estão descritas na Cláusula 12.12 do Termo de Securitização; (iii)

do Agente de Liquidação estão descritas na Cláusula 12.14 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado estão descritas na Cláusula 12.16 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado em Assembleia de Titulares dos CRI convocada especialmente para esse fim.

Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios do Agronegócio, de modo a realizar o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, até o limite de recursos do Patrimônio Separado.

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;

No caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá exercer imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento do evento para deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado ou liquidação dos CRI. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI que delibere sobre quaisquer medidas ou normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas não se limitando, à transferência dos bens e direitos dele integrantes, deverá observar os requisitos estabelecidos na Lei 14.430.

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

A comprovação da Destinação dos Recursos, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão pela Devedora, conforme modelo previsto no Anexo VII ao Termo de Securitização, informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) envio dos Documentos Obrigatórios, obrigando a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, a partir da Data de Emissão ("Data de Verificação"), nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2026 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2026, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto Anexo I-A da Escritura de Emissão.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures, a partir dos documentos descritos acima, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora

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

A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da 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, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda eletrônica) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão, devidamente assinadas pelas Partes. A Emitente deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e da Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emitente também permanecerá responsável pela guarda da Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a 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

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

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Item não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados e nos devedores dos Contratos Cedidos.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima, com os atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o NIRE 35.300.515.668 e atua na prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo Município de São Paulo .

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.

Os Créditos Imobiliários que compõe o lastro da Oferta de CRI são concentrados na Devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	Concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A
Tipo Societário	Sociedade por ações
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem por objeto a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, das Debêntures Lastro emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os direitos creditórios, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeito a Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados nas cláusulas 6.29, 6.28 e 7 da Escritura de Emissão.

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

Para informações acerca das informações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao último exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, a qual pode ser encontrada nos *websites* constantes do item 15.3 abaixo, na página 86 deste Prospecto Preliminar.

Esta seção não é aplicável no caso dos Fiadores, considerando que se tratam de pessoas físicas.

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

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme prevista na seção "*Demonstrativo do custo da distribuição*" deste Prospecto Preliminar, na página 84 não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de lucratividade de margem bruta, (ii) índice de despesas operacionais, (iii) de margem líquida, (iv) de retorno sobre patrimônio líquido e (v) de lucro por ação. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão dos CRI (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo do custo da distribuição" deste Prospecto Preliminar, na página 84, conforme aplicável), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos: (i) os índices de liquidez geral, corrente, seca e imediata; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total;

(iii) o índice de endividamento geral, grau de endividamento e composição do endividamento; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre ativo total. A tabela abaixo apresenta, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2024, na coluna "Índice Ajustado pela Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta. Alguns dos indicadores apresentados abaixo não são uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), atualmente denominadas como IFRS Accounting Standards, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e não possuem significado padrão.

Esta seção não é aplicável no caso dos Fiadores, considerando que se tratam de pessoas físicas.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, de forma individualizada, impactarão (i) o Índice de Liquidez; (ii) Índice de Atividade; (iii) o Índice de Endividamento; e (iv) Índice de Lucratividade.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas informações financeiras anuais individuais e consolidadas da Devedora relativas ao período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024, nas colunas "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 319.778.386,18 (trezentos e dezenove milhões, setecentos e setenta e oito mil, trezentos e oitenta e seis reais, e dezoito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto Preliminar.

Cabe ressaltar, ainda, que a Devedora estava em período pré-operacional no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, por tanto, em parte do exercício, ainda não auferia receita, o que pode impactar nos índices apresentados abaixo.

(i) Índices de atividade

	Índice de Atividade		
	Em %s, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo 31/12/2024**	**Ajustado**
1	Giro do Ativo Total	0,004x	0,003x
2	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	62,98	62,98
3	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	2.581,08	2.581,08
4	Giro dos Ativos Fixos	0,004x	0,004x

(1) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 pelo ativo total da Devedora.

(2) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber do ativo circulante e não circulante (saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(3) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pelo (ii) custos operacionais do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(4) O índice de giro dos ativos fixos corresponde ao quociente da divisão da (i) receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) ativo imobilizado acrescido do saldo de propriedades para investimentos, do intangível e dos direitos de uso da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Índices de liquidez

	Índice de Atividade		
	Em %s, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo 31/12/2024**	**Ajustado**
1	**Capital Circulante Líquido**	**(785.373.366)**	**(465.594.980)**
2	**Liquidez Corrente**	**0,04X**	**0,43x**

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

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

(iii) Índices de endividamento

	Índice de Endividamento		
	Em %s	**Índice Efetivo 31/12/2024**	**Ajustado**
1	Endividamento Geral	0,51x	0,61x
2	Endividamento Bancário	0,38x	0,51x
3	Índice de Cobertura de Juros	(1,56)x	(1,56)x
4	Grau de Endividamento	(10,00)x	(12,34)x
5	Composição do Endividamento	0,60x	0,48x

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e Arrendamento (circulante e não circulante); pelo (ii) ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de endividamento bancário corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma dos empréstimos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante); pelo (ii) ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão (i) do prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) resultado financeiro da Devedora, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(4) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante acrescido do passivo não circulante pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(5) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(iv) Índices e medições de lucratividade

	Em %s, exceto índices	Índice Efetivo 31/12/2024	Ajustado
1	Margem Bruta	9,94%	9,94%
2	Margem EBITDA	(596,27)%	(596,27)%
3	Margem Líquida	(1.331,60)%	(1.331,60)%
4	Retorno Sobre Ativo Total	(0,05)x	(0,04)x
5	Retorno Sobre PL	0,49x	0,49x
6	Prejuízo por Ação	(2,99)	(2,99)

(1) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, do (i) lucro bruto do exercício fundo em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Devedora do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de Margem Operacional corresponde ao quociente da divisão da (i) do EBITDA do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Devedora do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão do (i) prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Devedora do exercício findo em 31 de dezembro2024.

(4) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(5) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(6) O índice de Prejuízo por Ação corresponde ao quociente da divisão do (i) prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) volume total de ações da Devedora em circulação em 31 de dezembro de 2024.

(v) Métricas não-contábeis

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), e consiste no resultado do exercício/período ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos) e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida da Devedora.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas definidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e não devem ser considerados como substitutos do lucro líquido (prejuízo), nem como indicadores do desempenho operacional, como substitutos dos fluxos de caixa, como indicadores de liquidez e/ou como base para distribuição de dividendos da Devedora. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas semelhantes fornecidos por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo do EBITDA e da Margem EBITDA a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA e a Margem EBITDA, conforme divulgados pela Devedora, podem não ser comparáveis ao EBITDA e a Margem EBITDA, divulgados por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e a Margem EBITDA da Devedora, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

EBITDA e Margem EBITDA		
Reconciliação do EBITDA Consolidado (R$)	**Índice Efetivo 31/12/2024 (em R$)**	**Ajustado (em R$)**
Prejuízo líquido	**(66.607.079)**	(66.607.079)
(+) Imposto de renda e CSLL	(34.318.355)	(34.318.355)
(+) Resultado financeiro líquido	64.741.108	64.741.108
(+) Depreciação e amortização	6.358.892	6.358.892
EBITDA	**(29.825.434)**	(29.825.434)
Margem EBITDA	(596,27)%	(596,27)%

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

Devedora

a) Breve Histórico e Principais Atividades Desenvolvidas pela Devedora:

A Devedora foi constituída em 05 de fevereiro de 2018 para atuar na prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como para a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo Município de São Paulo.

A Devedora passou a operar o espaço em janeiro de 2020 e as obras foram iniciadas em junho de 2021. O primeiro evento no Estádio foi realizado em 21 de setembro de 2024.

b) Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora:

A Devedora atua na prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo Município de São Paulo.

Atualmente o Complexo do Pacaembu está em fase de início de operação, não contando, portanto, com dados volumétricos de visitantes e locadores.

c) Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora:

No último exercício social, a Devedora não alienou ou adquiriu qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos seus negócios.

d) Alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora:

No último exercício social, não houve, na Devedora alterações significativas na forma de condução dos seus negócios.

e) Informações das Acionistas da Devedora:

Nome Acionista					
Nacionalidade-UF	**CPF/CNPJ acionista**	**Quantidade ações ordinárias (Unidades)**	**Ações ordinárias %**	**Quantidade ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**
Quantidade total de ações (Unidades)	**Total ações %**	**% detido em relação à respectiva classe ou espécie**	**% detido em relação ao total do capital social**	**Participa de acordo de acionistas**	**Tipo de Pessoa Acionista**
Informações acerca de seus controladores diretos e indiretos	**Acionista Residente no Exterior**	**Representante Legal ou Mandatário**	**Tipo de Pessoa Representante Legal ou Mandatário**	**CPF/CNPJ Representante legal ou Mandatário**	**Última Alteração**
Detalhamento por classe de ações (Unidades)					
Classe ação	**Quantidade de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Progen S.A					
Brasil - SP	57.748.204/0001-22	11.000.00	50%	0%	0%
11.000.00	50%	50%	50%	Sim.	Jurídica
	Não.	Eduardo Machado Barella	Pessoa física – Representante legal	286.937-088-13	23/05/2024
Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia					
Brasil-SP	21.500.399/0001-40	11.000.00	50%	0%	0%
11.000.00	50%	50%	50%	Não.	Jurídica
	Não.	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	Mandatário	59.281.253/0001-23	20/07/2022
Progen S.A					
Brasil - SP	57.748.204/0001-22	11.000.00	50%	0%	
11.000.00	50%	50%	50%	Sim.	
	Não.	Eduardo Machado Barella	Pessoa física – Representante legal	286.937-088-13	

Nome Acionista					
Nacionalidade-UF	**CPF/CNPJ acionista**	**Quantidade ações ordinárias (Unidades)**	**Ações ordinárias %**	**Quantidade ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**
Quantidade total de ações (Unidades)	**Total ações %**	**% detido em relação à respectiva classe ou espécie**	**% detido em relação ao total do capital social**	**Participa de acordo de acionistas**	**Tipo de Pessoa Acionista**
Informações acerca de seus controladores diretos e indiretos	**Acionista Residente no Exterior**	**Representante Legal ou Mandatário**	**Tipo de Pessoa Representante Legal ou Mandatário**	**CPF/CNPJ Representante legal ou Mandatário**	**Última Alteração**
Detalhamento por classe de ações (Unidades)					
Classe ação	**Quantidade de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Eduardo Machado Barella					
Brasil-SP	286.937-088-13	10.976.871	30%	0%	0%
	30%	30%	30%	286.937-088-13	Física
	Não.			Sim.	
Ricardo Machado Barella					
Brasil-SP	317.561.608-99	10.976.869	30%	0%	0%
	30%	30%	30%	317.561.608-99	Física
	Não.			Sim.	
Camila Machado Barella					
Brasil.-SP	339.915.238-84	10.976.869	30%	0%	0%
	30%	30%	30%	339.915.238-84	Física
	Não.			Sim.	
BNDES Participações S.A – BNDESPAR					
Brasil-SP	00.383.281/0001-09	0	0%	3.661.243	10%
	10%	10%	10%	00.383.281/0001-09	Jurídica
	Não.			Sim.	

f) Estrutura Administrativa:

A Devedora é administrada por uma diretoria. Os diretores são nomeados pela Assembleia Geral Ordinária.

A diretoria da Allegra Pacaembu é composta por, no mínimo 2 (dois) membros, sendo 1 (um) membro o Diretor Presidente e 1 (um) membro o Diretor Comercial, residentes no Brasil, acionistas ou não, de reconhecida capacidade técnica e administrativa, com mandato unificado de até 3 (três) anos, permitida reeleição. Na data deste Prospecto Preliminar, a Devedora possui 2 (dois) diretores constituídos.

Os diretores servirão por um mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) assembleias gerais ordinárias, permitida a reeleição.

Na data deste Prospecto Preliminar, a Devedora não possui instalados conselho de administração e conselho fiscal.

g) Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

Se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

Não há mecanismo de avaliação de desempenho da administração da Devedora.

Regras de identificação e administração de conflitos de interesses.

Não há regras de identificação e administração de conflitos de interesses na administração da Devedora.

Por órgão de administração da Devedora: (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto, levantamento do número total de membros da administração agrupados por identidade autodeclarada de gênero e/ou por identidade autodeclarada de cor ou raça.

Se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto Preliminar, levantamento do número total de membros da administração agrupados por identidade autodeclarada de gênero e/ou por identidade autodeclarada de cor ou raça.

Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto Preliminar, definição do papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

h) Remuneração da administração da Devedora reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e a prevista para o exercício social corrente.

Remuneração total prevista para o exercício social corrente a ser encerrado em 31/12/2025 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Nº de membros remunerados	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Remuneração fixa anual	Não aplicável	R$ 1.428.432,00	Não aplicável	R$ 1.428.432,00
Salário ou pró-labore	Não aplicável	R$ 36.432,00	Não aplicável	R$ 36.432,00
Benefícios direto e indireto	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	R$ 1.392.000,00	Não aplicável	R$ 1.392.000,00
Remuneração variável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

Remuneração total prevista para o exercício social corrente a ser encerrado em 31/12/2025 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Participação de resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios motivados por cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações, incluindo opções	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Observação	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total da remuneração	Não aplicável	R$ 1.428.432,00	Não aplicável	R$ 1.428.432,00

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2024 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Nº de membros remunerados	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Remuneração fixa anual	Não aplicável	R$ 1.200.000,00	Não aplicável	R$ 1.200.000,00
Salário ou pró-labore	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios direto e indireto	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	R$ 1.200.000,00	Não aplicável	R$ 1.200.000,00
Remuneração variável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2024 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação de resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios motivados por cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações, incluindo opções	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Observação	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total da remuneração	Não aplicável	R$ 1.200.000,00	Não aplicável	R$ 1.200.000,00

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2023 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Nº de membros remunerados	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Remuneração fixa anual	Não aplicável	R$ 1.200.000,00	Não aplicável	R$ 1.200.000,00
Salário ou pró-labore	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios direto e indireto	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2023 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Remuneração por participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	R$ 1.200.000,00	Não aplicável	R$ 1.200.000,00
Remuneração variável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação de resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios motivados por cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações, incluindo opções	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Observação	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total da remuneração	Não aplicável	R$ 1.200.000,0	Não aplicável	R$ 1.200.000,0

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2022 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	Não aplicável	2	Não aplicável	2
Nº de membros remunerados	Não aplicável	2	Não aplicável	2

Remuneração total do exercício social encerrado em 31/12/2022 – Valores Anuais				
Órgão	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Remuneração fixa anual	Não aplicável	3.450.000,00	Não aplicável	3.450.000,00
Salário ou pró-labore	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios direto e indireto	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participações em comitês	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	3.450.000,00	Não aplicável	3.450.000,00
Remuneração variável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Bônus	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Participação de resultados	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração por participação em reuniões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Comissões	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Outros	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios pós-emprego	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Benefícios motivados por cessação do cargo	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Remuneração baseada em ações, incluindo opções	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Observação	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável	Não aplicável
Total da remuneração	Não aplicável	3.450.000,00	Não aplicável	3.450.000,00

i) Transações com Partes Relacionadas

A Devedora, na data deste Prospecto Preliminar, mantém transações comerciais com a Progen S.A.

As operações entre partes relacionados relacionadas pela Devedora, sejam administradores e empregados ou acionistas, são efetuadas sob condições de mercado e pactuadas entre as partes, aprovadas pelos órgãos da administração competentes e divulgadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Os valores registrados como mútuos são atualizados com base no índice CDI, e acrescidos a taxa de juros de 3,89% (três vírgula oitenta e nove por cento) a.a., sendo repactuados desde o início das movimentações em 2019, considerando a última repactuação vigente até o final do ano de 2025. Adicionalmente, apenas os contratos classificados como movimentações de mútuo entre a Devedora e a Progen S.A, mantém os respectivos juros remuneratórios, IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e IOF (Imposto sobre Operações financeiras), e os demais registros "*intercompany*" são considerados como conta-corrente, os isentando assim, das tratativas de um mútuo.

A seguir, estão demonstradas as movimentações das operações de mútuo e conta corrente:

Ativo	**31/12/2024 (em R$)**
PACA Eventos e serviços S.A.	8.848.045
Arpa Comércio e Serviços S.A	5.691.897
	14.539.942

	Controladora (em R$)	**Consolidado (em R$)**
Passivo	**31/12/2024**	**31/12/2024**
Progen S.A.	367.600.873	367.600.873
PACA Eventos e serviços S.A.	-	
	367.600.873	**367.600.873**

a) Movimentação captação de mútuo e partes relacionadas

	Controladora (em R$)	**Consolidado (em R$)**
	31/12/2024	**31/12/2024**
Saldo no início do exercício	251.137.283	228.442.675
Captação de mútuo	87.747.762	110.442.369
Juros incorridos s/mútuo	11.911.721	11.911.721
IRRF retido s/ mútuo	(1.688.009)	(1.688.008)
Captação via conta corrente	18.492.116	18.492.116
	367.600.873	**367.600.873**

j) Capital Social da Devedora

Data da autorização ou aprovação	**Valor do capital (Reais)**	**Prazo de integralização**	**Quantidade de ações ordinárias (Unidades)**	**Quantidade de ações preferenciais (Unidades)**	**Quantidade total de ações (Unidades)**
Tipo de capital	Capital emitido				
	R$ 22.000.000,00		22.000.000	0	22000000

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital subscrito				
	R$ 22.000.000,00		22.000.000	0	22000000
Tipo de capital	Capital integralizado				
	0		0		0
Tipo de capital	Capital autorizado				
	0		0		0

k) Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor Mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	2ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Devedora
Quantidade	170.000
Valor nominal global	R$ 170.000.000,00
Data de emissão	05 de abril de 2022
Saldo devedor em aberto em 31/12/2024	174.008.271
Restrições à circulação	Sim
Conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor	N/A
Possibilidade de Resgate	Admitido o Resgate Antecipado Facultativo Total
Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (ii) juros; (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (v) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: (a) à distribuição de dividendos; (b) à alienação de determinados ativos; (c) à contratação de novas dívidas; (d) à emissão de novos valores mobiliários; (e) à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; (vi) o agente fiduciário; (vii) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores Mobiliários; e (viii) outras características relevantes	**(i)** Data de vencimento em 15 de março de 2027. Além disso, as debêntures serão vencidas caso seja configurado um vencimento antecipado, conforme indicado na Escritura de Emissão; **(ii)** 100% do CDI + 5,0%; **(iii)** carta de fiança no valor de R$ 50.000.000,00, carta de fiança no valor de R$ 20.000.000,00, cessão fiduciária da conta vinculada da Progen S.A. ("Progen") e dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Prestação de Serviços e dos Recursos Adicionais (conforme definidos na Escritura de Emissão) e fiança da Progen, da Camila Machado Barella, do Ricardo Machado Barella, do Eduardo Machado Barrela e do Rafael Carneiro Bastos de Carvalho, a alienação fiduciária de ações da Devedora, a alienação fiduciária de cotas do Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Savona"); **(iv)** N/A; **(v) (a)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(b)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(c)** n/a; **(d)** n/a/; **(e)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(vi)** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; **(vii)** mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia; e **(viii)** n/a.

Valor Mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	3ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública da Devedora
Quantidade	260.000
Valor nominal global	R$ 260.000.000,00
Data de emissão	25 de outubro de 2023
Saldo devedor em aberto em 31/12/2024	256.197.877
Restrições à circulação	Sim
Conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor	N/A
Possibilidade de Resgate	Admitido o Resgate Antecipado Facultativo Total
Quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (ii) juros; (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (v) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: (a) à distribuição de dividendos; (b) à alienação de determinados ativos; (c) à contratação de novas dívidas; (d) à emissão de novos valores mobiliários; (e) à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; (vi) o agente fiduciário; (vii) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores Mobiliários; e (viii) outras características relevantes	**(i)** Data de vencimento em 25 de outubro de 2025. Além disso, as debêntures serão vencidas caso seja configurado um vencimento antecipado, conforme indicado na Cláusula 6 da Escritura de Emissão; **(ii)** 100% do CDI + 5,0%; **(iii)** alienação fiduciária de 2/3 das ações da Devedora; alienação fiduciária de 2/3 das cotas do Savona; cessão fiduciária de conta vinculada de titularidade da Progen, onde devem transitar recursos oriundos de contratos de prestação de serviços entre Progen e clientes terceiros em valor mínimo mensal de R$ 30.000.000,00 e de parcela retida de um montante mínimo correspondente a R$15.000.000,00 ou o valor das 3 parcelas de Remuneração das Debêntures imediatamente anteriores a cada data de verificação mensal, o que for maior e todas as aplicações financeiras e recursos que sejam retidos nas respectivas contas vinculadas; cessão fiduciária de 60,5% dos direitos creditórios emergentes (existentes e futuros) do Contrato de Concessão, incluindo indenizações e quaisquer pagamentos, de 60,5% de todos e quaisquer recebíveis da Devedora (existentes e futuros), incluindo os contratos já firmados com a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, Four Even Eventos e Produções Ltda. e Dakia Umusic Hospitality, LLC e os contratos de namming rights futuros, 60,5% dos direitos decorrentes das apólices de seguro contratadas ou a serem contratadas pela Devedora no âmbito da Concessão, 60,5% dos direitos decorrentes da conta centralizadora na qual serão depositados os direitos creditórios acima descritos, direitos creditórios decorrentes de conta vinculada, na qual serão depositados 60,5% dos direitos depositados na conta centralizadora acima descrita e todas as aplicações financeiras e recursos que sejam retidos na conta vinculada e Fiança da Progen, Paca Eventos e Serviços S.A., SP 40 Comunicações, Tux Administração de Bens Imóveis e Participações Ltda., Camila Machado Barella, Ricardo Machado Barella, Eduardo Machado Barrela, Rafael Carneiro Bastos de Carvalho; **(iv)** N/A; **(v) (a)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(b)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(c)** n/a; **(d)** n/a/; **(e)** vetado sob pena de configuração de evento de vencimento antecipado não automático; **(vi)** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; **(vii)** mediante deliberação dos debenturistas reunidos em assembleia; e **(viii)** n/a.

l) Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

A Devedora tem como objeto a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo de Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no contrato de concessão celebrado no âmbito da concorrência internacional no 01/SEME/2018, realizada pelo munícipio de São Paulo. O contrato de concessão teve início em setembro de 2019, com duração de 35 anos, findando-se em setembro de 2054.

m) Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita:

Em R$		31/12/2024		%
Receita de Locação de Espaços - Eventos		4.159.345		72,7%
Receita de Locação de Equipamento		605.480		10,6%
Receita de Eventos - Patrocínios		360.000		6,3%
Receita de Bilheterias		170.746		3,0%
Receita de Organização de Eventos		157.669		2,8%
Catering		193.154		3,4%
Receita de incentivo fiscal aplicado - Patrocínios		72.500		1,3%
Receita Bruta de vendas		**5.718.894**		**100,0%**

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.

Em relação a Devedora:

Demonstração Financeira da Devedora incluída no Anexo VI deste Prospecto Preliminar.

Em relação aos Fiadores:

Esta seção não é aplicável no caso dos Fiadores, considerando que se tratam de pessoas físicas.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Não há, na data deste Prospecto Preliminar, quaisquer operações celebradas entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Devedora 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 Preliminar, não há quaisquer operações entre o Coordenador Líder e/ou seu conglomerado econômico, a Securitizadora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI.

Entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

O Coordenador Líder e a Devedora dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seus relacionamentos e das sociedades de seus conglomerados econômicos com a Devedora dos CRI.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seus conglomerados econômicos não mantêm com a Devedora dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

O Coordenador Líder e a Devedora dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seus relacionamentos e das sociedades de seus conglomerados econômicos com a Devedora dos CRI.

Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

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

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seus relacionamentos e das sociedades de seus conglomerados econômicos com o Agente Fiduciário dos CRI.

Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seus conglomerados econômicos mantêm com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder e as sociedades de seus conglomerados econômicos atuam ou atuaram.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seus relacionamentos e das sociedades de seus conglomerados econômicos com a Instituição Custodiante.

Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades de seus conglomerados econômicos mantêm com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder e as sociedades de seus conglomerados econômicos atuam ou atuaram.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seus relacionamentos e das sociedades de seus conglomerados econômicos com o Banco Liquidante.

Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Coordenador Líder e a Sra. Camila Machado Barella

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Sra. Camila Machado Barella não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Sra. Camila Machado Barella. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e o Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e o Sr. Eduardo Machado Barella

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Sr. Eduardo Machado Barella não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Sr. Eduardo Machado Barella. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e o Sr. Ricardo Machado Barella

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Sr. Ricardo Machado Barella não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Sr. Ricardo Machado Barella. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Progen

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Progen. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Progen. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Savona

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Savona. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Savona. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador líder 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, o Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição e o Segundo Aditamento ao Contrato de Distribuição estão disponíveis junto ao Coordenador Líder e à Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP
At.: Sra. Flavia Palacios Mendonca Bailune
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º e 3º andares, parte 4 e 5
CEP 04.538-132, São Paulo – SP
At: Gustavo Granata
Tel.: +55 (11) 97688-4412
E-mail: gustavo.granata@itaubba.com

As cláusulas do Contrato de Distribuição relacionadas à prestação da Garantia Firme por parte do Coordenador Líder estão descritas na seção "8.4. Regime de distribuição" deste Prospecto Preliminar. Para além das condições do Contrato de Distribuição constantes da referida seção, há outros termos do Contrato de Distribuição considerados de relevância para os Investidores Qualificados constantes deste Prospecto Preliminar, em especial, na seção "8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa".

Adicionalmente, foram incluídas nesta seção as cláusulas do Contrato de Distribuição, conforme a redação prevista no Segundo Aditamento ao Contrato de Distribuição, relativas às condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**" e "**Condições Precedentes**", respectivamente).

(i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização, caso a Devedora ou os Fiadores tenham dado causa;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Devedora da contratação dos assessores jurídicos da Oferta ("**Assessores Jurídicos**"), da Emissora e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora ou às suas expensas;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;

(v) obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3, incluindo seu depósito pela Central Depositária da B3 em atendimento ao artigo 23 da Lei 14.430;

(vi) encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora ("**Auditores Independentes da Devedora**"), ao Coordenador Líder, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora ("**Manifestação dos Auditores Independentes**"), em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado acerca da consistência entre as informações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos ou de qualquer outro documento da Oferta e as demonstrações financeiras auditadas da Devedora, bem como quaisquer aspectos relevantes, na opinião do Coordenador Líder, para o processo de colocação dos CRI, nos termos dos Prospectos e demais documentos da Oferta;

(vii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor financeiro da Devedora (*CFO Certificate*), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, atestando a veracidade, precisão, atualidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e/ou financeiras da Devedora constantes dos Documentos da Operação e do material publicitário, que não foram objeto da Manifestação dos Auditores Independentes e/ou não foram passíveis de verificação no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora;

(viii) negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item (xiii) abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a outorga das Garantias Reais e do Bônus de Subscrição, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, os Contratos das Garantias Reais, as Aprovações Societárias, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(ix) registro das Aprovações Societárias na JUCESP;

(x) publicação das atas da AGE da Devedora e das Aprovações das Fiadoras nos jornais de publicação aplicáveis;

(xi) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora em data anterior (a) ao início do período de *roadshow*, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding* e (c) à liquidação da Oferta;

(xii) fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pelos Fiadores, ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

(xiii) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora e pelos Fiadores, constantes dos documentos relativos à Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição;

(xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Devedora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da Due Diligence jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, com relação à Devedora e aos Fiadores, incluindo com relação à adimplência da Devedora com suas obrigações no âmbito do Contrato de Concessão e com relação à inexistência de ônus, gravames e quaisquer outras restrições contratuais para a constituição das Garantias Reais sobre todos os direitos creditórios de titularidade da Devedora, nos termos deste Contrato, bem como dos procedimentos de Back-up e Circle-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xvi) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta, das Garantias Reais e dos Documentos da Operação; e (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Garantia, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, nos Normativos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis ("**Legal Opinion**"), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xvii) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xviii) obtenção, pela Devedora, por suas afiliadas, pelos Fiadores e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, outorga da Garantia e dos Documentos da Operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores dentre eles, os titulares das debêntures da 3ª (terceira) emissão de Devedora ("**Debenturistas 3ª Emissão**" e "**3ª Emissão**", respectivamente), instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Devedora;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido) e/ou dos Fiadores, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xx) manutenção do setor de atuação da Devedora e não ocorrência de alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada direta ou indiretamente pela Devedora (conforme definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) e pelos Fiadores ("**Controladas**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora e/ou de qualquer sociedade Controlada, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores da Devedora (conforme definição estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("**Controladores**" e, em conjunto com a Devedora e as Controladas, "**Grupo Econômico**"), do poder de controle direto ou indireto da Devedora;

(xxii) não ocorrência de qualquer alteração no controle (direto ou indireto) dos Controladores;

(xxiii) manutenção de contratos e demais acordos existentes da Devedora e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico relacionados à Concessão;

(xxiv) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora, pelos Fiadores e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Devedora, e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou pelos Fiadores, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso pela Devedora e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou pelos Fiadores em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou (f) ingresso pela Devedora e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou pelos Fiadores em juízo, com requerimento de mediação ou conciliação, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, observado o disposto na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

(xxvi) cumprimento, pela Devedora e pelos Fiadores, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos ANBIMA;

(xxvii) cumprimento, pela Devedora e pelos Fiadores de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de encerramento da Oferta, conforme o caso;

(xxviii) recolhimento, pela Devedora e pelos Fiadores de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;

(xxix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pelos Fiadores, pela Devedora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxx) inexistência de qualquer ato ou fato que impacte adversamente algum Documento da Operação ou a Concessão, de forma que inviabilize significativamente a Emissão ou a Oferta;

(xxxi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, ressalvadas eventuais intervenções inerentes às atividades da Devedora;

(xxxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxxiii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI ou à Concessão, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(xxxiv) que os direitos creditórios que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios, exceto pela 3ª Emissão, pelo CRI da 506ª série e pela Condição Suspensiva (conforme definida nos Documentos da Operação);

(xxxv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Fiadores, pela Devedora ou de sociedade de seu Grupo Econômico, junto ao Coordenador Líder, à Contratada e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas. Para fins do Contrato de Distribuição, "**Grupo Econômico**" significa o conjunto formado por uma respectiva pessoa, bem como seus respectivos Controladores, Controladas e coligadas, diretas ou indiretas;

(xxxvi) rigoroso cumprimento, pelos Fiadores, pela Devedora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, (a) da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, bem como procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e (b) a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, bem como a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, ao não uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga a de escravo e de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social;

(xxxvii) autorização, pela Devedora e pela Emissora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Devedora e da Securitizadora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xviii) acordo entre a Devedora, a Securitizadora 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;

(xxix) obtenção da anuência do Município de São Paulo para a constituição das Garantias Reais;

(xl) não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xli) celebração de (i) acordo geral de contratação de mútuo entre a Devedora e a Progen, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, prevendo que a Emissão terá preferência em relação a todos e quaisquer valores que são devidos à Progen pela Devedora; e (ii) instrumento de confissão de dívida celebrado entre Devedora e Progen, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, prevendo que a Emissão terá preferência em relação a todos e quaisquer valores que são devidos à Progen em decorrência do Contrato de Execução de Obras Civis na modalidade EPC Turn Key por Preço Global;

(xlii) confirmação de que (i) o endividamento do saldo devedor da Dívida Progen monta uma quantia de R$ 791.274.114,27 (setecentos e noventa e um milhões, duzentos e setenta e quatro mil, cento e quatorze reais e vinte e sete centavos), sendo R$ 295.746.275,05 (duzentos e noventa e cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinco centavos) referente à Confissão de Dívida e R$ 495.527.839,22 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos) referente ao Acordo de Mútuos; e (ii) a Dívida Progen será a única dívida de natureza operacional da Devedora;

(xliii) verificação da possibilidade de cumprimento da Destinação dos Recursos (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

(xliv) cumprimento dos requisitos dos Normativos ANBIMA, conforme aplicável, e recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, conforme aplicáveis, a ser enviado pelos assessores legais do Coordenador Líder previamente à data de divulgação do Aviso ao Mercado (exclusive) a Devedora arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem;

(xlv) a Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, incluindo suas subsidiárias, e a Emissora ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência deste Contrato, a Devedora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Contrato, (i) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo da Suíça, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, a Emissora e qualquer do Coordenador Líder e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Companhia declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados. (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;

(xlvi) obtenção, junto à Agência de Classificação de Risco, a classificação de risco mínima (i) A+.br para os CRI Sênior e (ii) A-.br para os CRI Subordinados; e

(xlvii) não existência de protesto de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) no caso da Devedora, salvo (i) se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, a Devedora e/ou os Fiadores comprovarem, ao Agente Fiduciário dos CRI, que referido protesto (1) foi pago, sustado ou cancelado; ou (2) teve garantia apresentada e devidamente aceita em juízo; ou (3) cuja exigibilidade esteja sendo discutida judicialmente de boa-fé pela Devedora.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, estes, a Emissora e a Devedora acordaram as Condições Precedentes, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de integralização dos CRI, conforme aplicável, 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.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, 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 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, a observação de determinada Condição Precedente ou conceder prazo adicional para seu implemento, a Devedora e a Emissora, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a ela ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o 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, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definição do Contrato de Distribuição), caso aplicável.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entendam adequado, a seus exclusivos critérios, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

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

Comissões e Despesas (com gross up)[1]	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	**30.221.613,82**	**85,32**	**8,53219%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**29.037.812,14**	**82,97**	**8,29652%**
Coordenador Líder/Instituição Intermediária[2]	26.207.500,00	74,88	7,48786%
Impostos (Gross up)	2.830.312,14	8,09	0,80866%
Registros CRI	**204.499,00**	**0,58**	**0,05843%**
CVM *(flat)*[3]	105.000,00	0,30	0,03000%
ANBIMA *(flat)*	14.169,00	0,04	0,00405%
ANBIMA Base de Dados CRI	2.830,00	0,01	0,00081%
B3 - Registro, Distribuição e Análise do CRI *(flat)*	78.000,00	0,22	0,02229%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	3.500,00	0,01	0,00100%
B3 - Liquidação Financeira	1.000,00	0,00	0,00029%
Prestadores de Serviço do CRI	**620.340,39**	**1,77**	**0,17724%**
Securitizadora (Implantação) *(flat)*	33.764,77	0,10	0,00965%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	7.315,70	0,02	0,00209%
Pesquisa Reputacional (*flat*)	392,00	0,00	0,00011%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	5.975,86	0,02	0,00171%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	17.927,57	0,05	0,00512%
Custodiante (Anual)	8.366,20	0,02	0,00239%
Registro Lastro	5.975,86	0,02	0,00171%
Escriturador e Liquidante CRI (Mensal) *(flat)*	1.399,42	0,00	0,00040%
Advogados Externos	420.597,65	1,20	0,12017%
Agência de Classificação de Risco (Implantação) (*flat*)	99.125,36	0,28	0,02832%

Comissões e Despesas (com gross up)[1]	Montante (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Emissão
Diagramação dos Documentos da Oferta (*flat*)	15.000,00	0,04	0,00429%
Banco Depositário	4.500,00	0,01	0,00129%
Despesas Recorrentes (anualizadas)	**358.962,29**	**1,03**	**0,10256%**
Taxa de Administração	108.047,27	0,31	0,03087%
Agente Fiduciário	16.602,10	0,05	0,00474%
Instituição Custodiante	7.747,65	0,02	0,00221%
Rating	104.956,27	0,30	0,02999%
Banco Depositário	54.000,00	0,15	0,01543%
Liquidante e Escriturador	16.793,00	0,05	0,00480%
Auditoria do Patrimônio Separado	3.200,00	0,01	0,00091%
Contabilidade	3.120,00	0,01	0,00089%
B3 - Custódia do Lastro	44.496,00	0,13	0,01271%
Valor Líquido	**319.778.386,18**		
(1) Este valor de *Gross-Up* é apenas indicativo, conforme as informações repassadas pela Emissora e pela Devedora, podendo haver ajustes no valor final a ser pago com base no contrato acordado com cada prestador de serviço.			
(2) Valor considera a Comissão de Estruturação, Prêmio de Garantia Firme e o Comissionamento de Distribuição, conforme descritos na seção 14.2 desse Prospecto.			

Pela coordenação, estruturação, prestação da Garantia Firme e distribuição dos CRI, observada a possibilidade de retenção no momento da liquidação financeira, a Devedora pagará ao Coordenador Líder, conforme aplicável, e/ou à Contratada, conforme o caso, na proporção da garantia firme prestada por cada um, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta (ou no Dia Útil imediatamente subsequente, única e exclusivamente em caso de empecilhos operacionais comprovados), por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, o seguinte comissionamento ("**Comissionamento**"):

(i) **Comissão de Estruturação**: o Coordenador Líder fará jus, a um comissionamento correspondente a 0,15% (zero inteiros e quinze centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total da Emissão dos CRI efetivamente integralizado, calculado com base no Preço de Integralização ("**Comissão de Estruturação**");

(ii) **Prêmio de Garantia Firme:** pela prestação da Garantia Firme, o Coordenador Líder fará jus a um prêmio correspondente a (i) 3,35% (três inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o montante total da respectiva Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI Sênior, sendo que o Prêmio de Garantia Firme dos CRI Sênior será devido independentemente de seu exercício ("**Prêmio de Garantia Firme dos CRI Sênior**"); e (ii) 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) flat incidente sobre o montante total da respectiva Garantia Firme, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI Subordinados, sendo que o Prêmio de Garantia Firme dos CRI Subordinados será devido independentemente de seu exercício ("**Prêmio de Garantia Firme dos CRI Subordinados**" e, em conjunto com Prêmio de Garantia Firme dos CRI Sênior, o "**Prêmio de Garantia Firme**"); e

(iii) **Comissionamento de Distribuição:** o Coordenador Líder, fará jus, a uma comissão correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume de emissão dos CRI, calculado com base no Preço de Integralização ("**Comissão de Distribuição**", e em conjunto com a Comissão de Estruturação e "**Prêmio de Garantia Firme**", o "**Comissionamento**").

O Comissionamento será pago pela Devedora diretamente ao Coordenador Líder e/ou à Contratada (conforme definida no Contrato de Distribuição), (ou, em relação ao Prêmio de Garantia Firme, conforme o caso), líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("**IR**") e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Devedora ao Coordenador Líder e/ou à Contratada, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder e/ou à Contratada, conforme o caso receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). O Coordenador Líder deverá enviar a Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do pagamento, os recibos contendo as informações dos impostos que deverão ser retidos na fonte e, serão pagos pela Devedora.

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

Formulário de referência da Securitizadora

i) 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 nº 80, de 29 de março de 2022, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.opea.com.br e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website* acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.", selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

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 abertas

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, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opea.com.br e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website* acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar em "Opea Securitizadora S.A.", selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo "categoria" selecionar “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

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

Demonstrações financeiras da Devedora.

As demonstrações financeiras - DFP, preparadas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o qual se encontra incorporado por referência a este Prospecto, pode ser encontrada no seguinte *website*: https://mercadolivrearenapacaembu.com (neste *website*, clicar em "Investidores", selecionar o ano desejado na lista suspensa e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP).

Esta seção não é aplicável no caso dos Fiadores, considerando que se tratam de pessoas físicas.

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

A AGE da Devedora incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do Anexo I.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos III e IV.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo VI.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão de Debêntures a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo V.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1 andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo/SP
At.: Flávia Palacios
E-mail: securitizadora@opea.com.br manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º e 3º andares, parte 4 e 5
CEP 04.538-132, São Paulo/SP
At: Gustavo Granata
E-mail: gustavo.granata@itaubba.com

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

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-014, São Paulo - SP
At.: Bruno Massis / Luis Bruno
Tel.: (11) 3024-6137
E-mail: bruno.massis@lefosse.com / luis.bruno@lefosse.com
Site: www.lefosse.com

Assessor Jurídico da Devedora

PINHEIRO NETO ADVOGADOS

Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa
CEP 01455-906, São Paulo – SP
At.: Fabio Rocha Silva
Tel.: (11) 3247-6234
E-mail: fsilva@pn.com.br
Site: www.pinheironeto.com.br

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

Auditor Independente da Devedora

BDO Brasil

Rua Major Quedinho, 90 - Consolação,
CEP 01050-030, São Paulo – SP
At.: Thiago Vieira
Tel.: (11) 3848-5880
E-mail: thiago.vieira@bdo.com.br

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12° andar
CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Tel.: (11) 3886-5100
E-mail: maria.regina@br.gt.com

Auditor Independente da Securitizadora

Grant Thornton Auditores Independentes
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar,
Cidade Monções CEP 04571-010, São Paulo – SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC ISP-260.164/O-4)
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

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

Agente Fiduciário dos CRI

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sr. Lucas Silotto
Tel.: +55 (11) 4118-4211
E-mail: ls@vortx.com.br
Site: https://vortx.com.br/

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

Agente de Liquidação

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sr. Lucas Silotto
Tel.: +55 (11) 4118-4211
E-mail: ls@vortx.com.br
Site: https://vortx.com.br/

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

Escriturador

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sr. Lucas Silotto
Tel.: +55 (11) 4118-4211
E-mail: ls@vortx.com.br
Site: https://vortx.com.br/

Instituição Custodiante

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar,
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sr. Lucas Silotto
Tel.: +55 (11) 4118-4211
E-mail: ls@vortx.com.br
Site: https://vortx.com.br/

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e na CVM.

Os potenciais Investidores Qualificados devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- Securitizadora - **www.opea.com.br** (neste *website*, acessar emissões e procurar pelo número da emissão).

- Coordenador Líder - **https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas** (neste *website*, clicar em “CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.” e depois, dentro da sessão “2025”, procurar por "CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM 2 (DUAS) SÉRIES DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.", e selecionar o documento desejado).

- FUNDOS NET (CVM e B3) - **www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar "Opea Securitizadora S.A.". Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo “Tipo” selecionar “Prospecto de Distribuição Pública” e no “Período de Entrega”, selecionar “Período” e inserir o período de 01/04/2025 até a data da busca. Digitar no campo Buscar: Allegra e localizar o “Tipo”: “Prospecto de Distribuição Pública e em “Espécie”: Prospecto Preliminar” e selecionar o “Download”).

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

Declaração constante do Anexo VIII deste Prospecto Preliminar.

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

A Emissora declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e das demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, nos termos do artigo 24 e do item 12.8 do Anexo B da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável

mercado livre ARENA PACAEMBU

DESTAQUES DO SETOR ESPORTIVO E DE EVENTOS

Quantidade de shows e eventos realizados em estádios de futebol no Brasil

Receita anual gerada por eventos de entretenimento no Brasil (em R$ bi)

Receita anual gerada por eventos esportivos no Brasil (em R$ bi)

Fonte: IBGE, ABRAPE e Companhia

R$550 milhões de reais de bilheteria em jogos de futebol em 2024

Crescimento de **450%** em relação à 2021, confirmando a retomada do setor após a pandemia

115 mil associados em clubes de lazer na cidade de São Paulo em 2024

NÚMEROS GERAIS DO ENTRETENIMENTO NO BRASIL[1]

654.183 empresas
7,7% do total de empresas brasileiras

6,6 milhões
De pessoas envolvidas em todo o hub setorial

3,8%
É a porcentagem do PIB brasileiro equivalente a eventos e ao hub setorial

R$291,1 bilhões
de faturamento anual

R$141 bilhões
em consumo e empregos para 2025, conforme previsão da ABRAPE

3,2 milhões
de empregos formais gerados em 2024

Fonte: IBGE, ABRAPE e Companhia | Notas: (1) Data-base 2023, conforme divulgado pela ABRAPE e IBGE

A CONCESSÃO

A **Concessão do Complexo Pacaembu** viabilizou a modernização e restauro do país nos últimos anos, abrangendo uma área superior **a 110 mil m².**

O Complexo se trata de um **conjunto arquitetônico tombado pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico municipal e estadual (CONPRESP e CONDEPHAAT.**

Localizado em uma das regiões mais privilegiadas da capital paulista em termos de **mobilidade urbana**, o Complexo está a poucos minutos de **cinco estações de metrô de três linhas distintas**, todas em raio caminhável. Com a futura entrega **da Linha 6-Laranja**, outras **três estações** ampliarão ainda mais a conectividade do equipamento.

mercado livre ARENA PACAEMBU

HISTÓRIA

Ao longo de sua história, o Pacaembu foi palco de momentos memoráveis:

- **Duas Copas do Mundo: sede de jogos em 1950 e centro de treinamento em 2014;**
- **Jogos Pan-Americanos de 1963: cerimônias de abertura e encerramento, além de provas de diversas modalidades olímpicas.**
- **Shows históricos: apresentações de grandes nomes da música mundial, como Luciano Pavarotti, Paul McCartney, Pink Floyd, Pearl Jam, Rolling Stones, entre outros.**

Com o passar das décadas, parte das unidades esportivas se tornou obsoleta, e a falta de manutenção dificultava a realização de grandes eventos.

Hoje, com a adição de aproximadamente 45 mil m² de novas áreas, o Complexo conta com 9 espaços para eventos e cerca de 20 mil m² de área bruta locável (ABL) dos quais mais de 85% já estão ocupados, reforçando o papel do Pacaembu como polo vibrante de esporte, cultura e entretenimento.

ETAPAS DO PROJETO

setembro de 2019
Celebração do Contrato de Concessão com a Prefeitura de São Paulo, e início da gestão do complexo pela Companhia.

novembro de 2021
Formalização da parceria com a Universal Music Hotels.

março de 2023
Premiação internacional pela revista britânica The Architectural Review.

janeiro de 2025
Reinauguração da Mercado Livre Arena Pacaembu, a recepção de 20 mil pessoas durante a final da Copa São Paulo de Futebol Júnior.

Setembro de 2025
Previsão da Companhia para conclusão das obras e pleno funcionamento do Empreendimento¹.

março de 2020
Implementação do primeiro hospital de campanha para atendimento de casos de COVID-19.

abril de 2022
Inauguração do Pavilhão Pacaembu, espaço temporário para a realização de eventos.

janeiro de 2024
Celebração de um dos maiores acordos de naming rights da América Latina, com o Mercado Livre.

março de 2025
Retomada dos grandes shows na Mercado Livre Arena Pacaembu, após 20 anos.

EVENTOS REALIZADOS EM 2025

mercado livre ARENA PACAEMBU

AVANÇO FÍSICO DAS OBRAS

MODELO DE NEGÓCIO COM MÚLTIPLAS FONTES DE RECEITAS

Modelo de negócio com múltiplas fontes de receitas

mercado livre ARENA PACAEMBU

01 Mercado Pago Hall

Uma opção para os principais eventos do país. Em uma localização de fácil acesso, este espaço é ideal para receber shows, feiras, convenções e eventos corporativos.

Localizado no subsolo do novo Edifício Multifuncional, o público pode usufruir de uma experiência diferenciada e integração com o hotel, que oferece vista para o campo, o espaço de eventos e alta gastronomia.

Principais Concorrentes: Arca, Espaço Unimed/Espaço das Américas e MIS Experience

- **8.000 PESSOAS** de capacidade máxima
- **14.5 m** de pé direito
- **PALCO FIXO** boca de cena 20m e pé direito de 12m
- **250 m2** de LED no palco
- **4.5K m2** de área livre + **3K m2** de área de apoio
- WIFI
- ELEVADORES
- BANHEIROS
- SISTEMA DE AR-CONDICIONADO
- **ESCADAS ROLANTES** para acesso do público
- ESTACIONAMENTO

02 Salão Itápolis

A Salão Itápolis é um espaço de muitas possibilidades, podendo receber eventos sociais como casamentos, festas, formaturas, e eventos corporativos de menor porte.

Principais Concorrentes:
Casa Fasano
Hotel Unique
Parque Mirante
WTC Events Center
Palácio Tangará

- **3.900 PESSOAS** de capacidade máxima
- WIFI
- **1.3K m2** de área livre
- FOYER
- BANHEIROS
- CAMARINS
- SISTEMA DE AR-CONDICIONADO
- **8 m** de pé direito

03 Centro de Tênis Mercado Livre (Ginásio de Tênis)

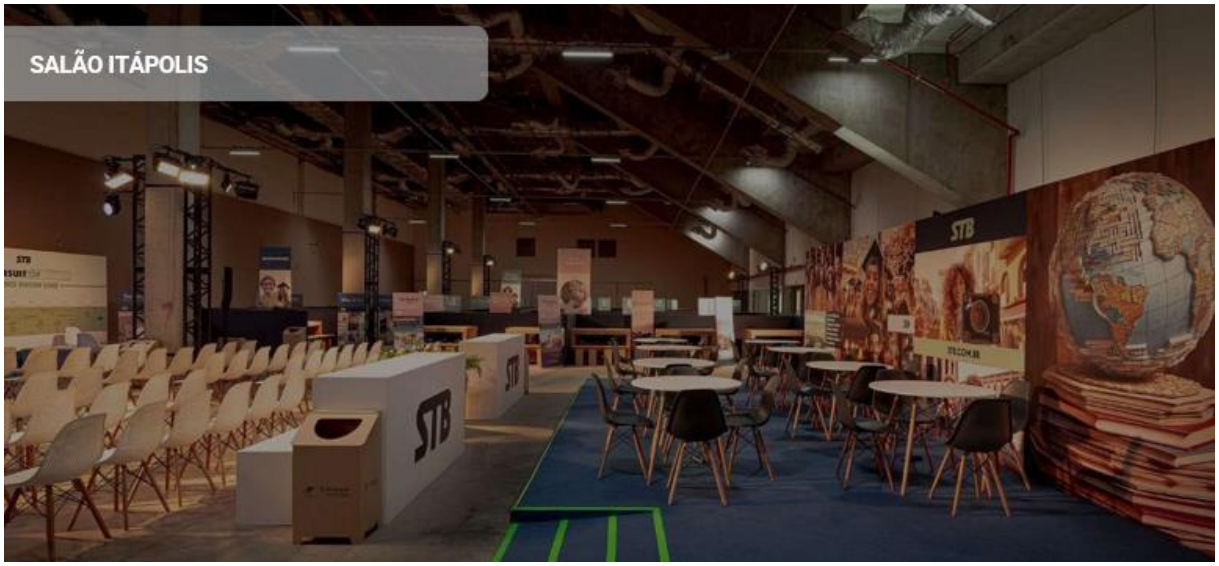
A quadra coberta do Centro de Tênis Mercado Livre é uma quadra renovada com piso saibro.

Um ambiente exclusivo e intimista para eventos como pequenos concertos além de jogos e competições da modalidade.

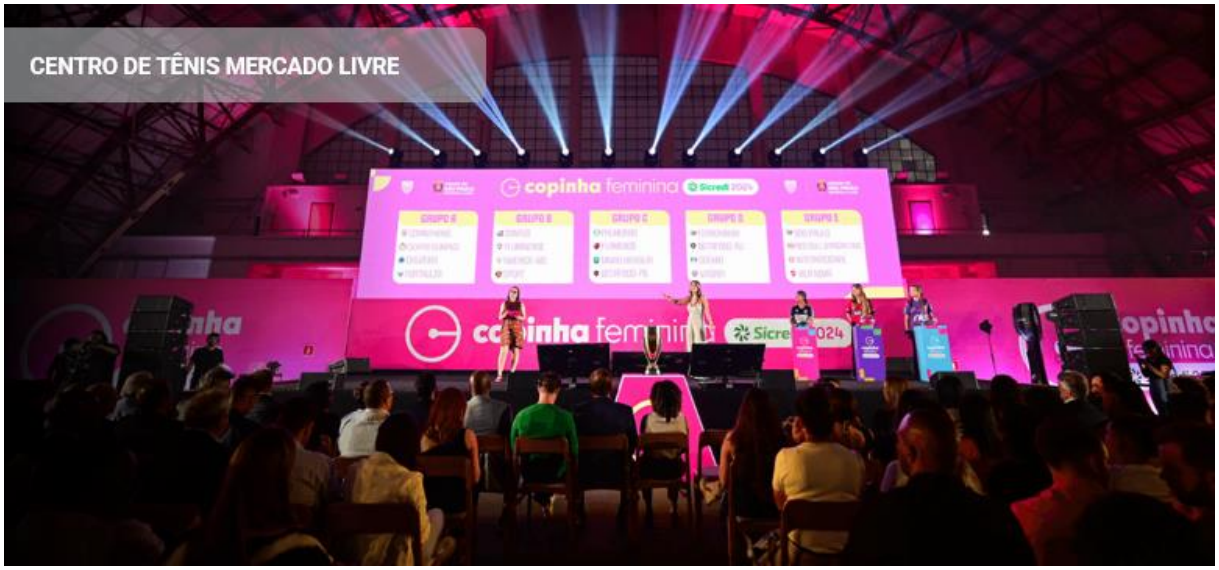
Principais Concorrentes:
Casa das Caldeiras
Grand Hyatt São Paulo (Grand Ball) Centro de Convenções Rebouças
São Paulo Expo

- **1.500 PESSOAS** de capacidade máxima
- **FRISAS** para área VIP
- **1.100 m2** de área (690 m2 quadra + arquibancada para 860 pessoas)
- BAR
- **8 m** de pé direito
- BANHEIROS

*público com palco fixo: 7.000 pessoas Para eventos de grande porte, o Mercado Pago Hall conta com o Ginásio Poliesportivo como área para foyer



mercado livre ARENA PACAEMBU



04 Ginásio Poliesportivo Mercado Livre

Sua versatilidade esportiva e estrutural permite a prática de diversas modalidades, bem como a realização de pequenos eventos corporativos, feiras e festas.

- **3.200 PESSOAS** de capacidade máxima
- **2.500 m2+** de área (1.305 m2 quadra + arquibancada 3.000 pessoas)
- BANHEIROS
- VESTIÁRIOS
- **PAINEL** de LED no Ginásio
- **14.5 m** de pé direito
- **CABINE** de transmissão no local

05 Piscina Olímpica Mercado Livre

A Piscina Olímpica Mercado Livre no Pacaembu é um dos lugares mais visitados do Complexo e ao longo dos anos se tornou um ponto de encontro para atletas, entusiastas e famílias.

Seu uso segue público e também está disponível para a realização de eventos e competições.

Principais Concorrentes:
Clube Paineiras do Morumbi
Clube Paulistano

- **3.500 PESSOAS** de capacidade máxima
- **4K m2** de área + **650 m2 +** de área de suporte
- BANHEIROS
- VESTIÁRIOS
- ARQUIBANCADA DESCOBERTA
- **40 m2** de painel LED

06 Salão Nobre

O Salão Nobre conta com uma atmosfera elegante em um ambiente para festas, reuniões, cerimônias e eventos em geral

Principais Concorrentes:
Palácio Tangara
Casa Petra Terraço
Espaço Hakka Eventos
São Paulo Expo (Sala 211)
Boulevard JK

- **400 PESSOAS** de capacidade máxima
- **4.5K m2** de área livre + **82 m2** de área de apoio +
- SISTEMA DE AR-CONDICIONADO
- BAR com área de apoio para operação de A&B
- BANHEIROS
- CHAPELARIA
- **4.5 m** de pé direito
- ELEVADORES

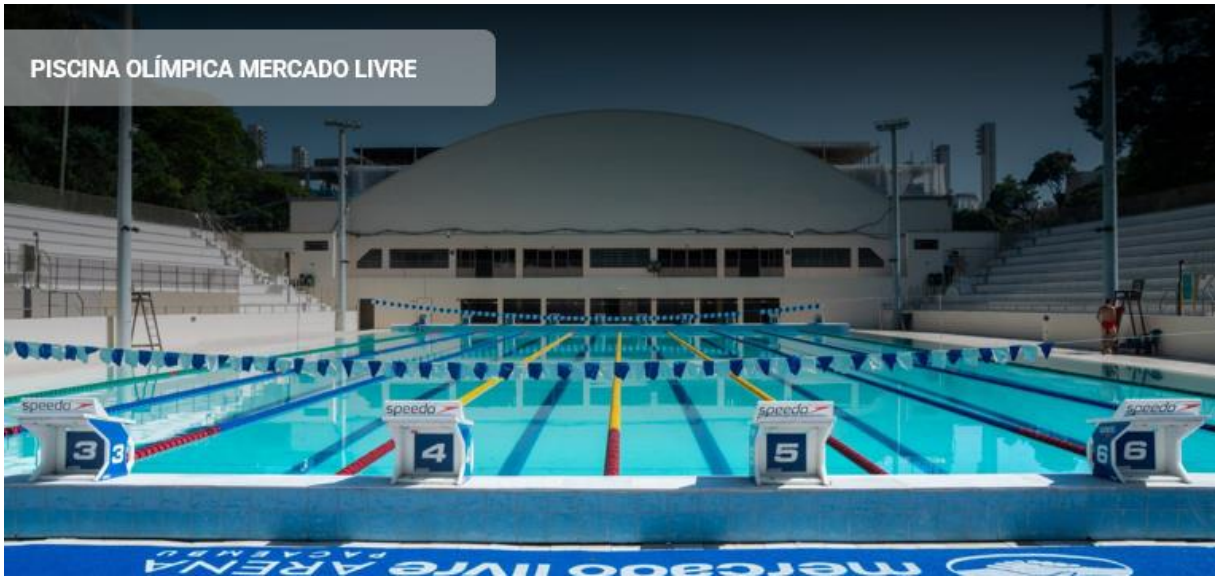
07 Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho

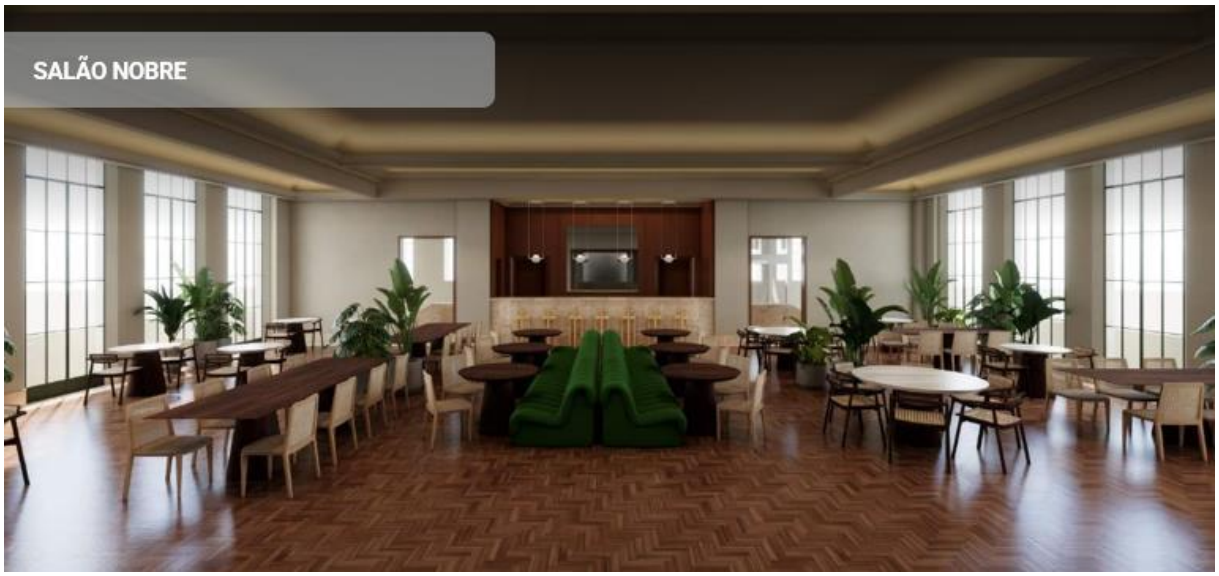
Considerado a segunda casa de todas as torcidas, o Estádio Paulo Machado de Carvalho, dentro da Mercado Livre Arena Pacaembu foi uma das sedes na Copa do Mundo de 1950, recebeu a abertura dos Jogos Pan-Americanos de 1963 e foi palco de diversas partidas históricas de campeonatos nacionais e internacionais.

Principais Concorrentes:
Allianz Parque
Morumbis

- **40,000 PESSOAS**
- **25,000 PESSOAS**
- **35K m2** +
- BANHEIROS

mercado livre ARENA PACAEMBU





mercado livre ARENA PACAEMBU

DESTAQUES OPERACIONAIS

DESTAQUES OPERACIONAIS

DESTAQUES OPERACIONAIS

PRINCIPAIS CONTRATOS¹					
CONTRAPARTE	VALOR TOTAL APROXIMADO	PRAZO	VENCIMENTO	FLUXO ANUAL	PERIODICIDADE DOS PAGAMENTOS
mercado livre	R$1,65 bilhão	30 anos	01/2029²	R$55 milhões	Trimestral
UMUSIC HOTELS	R$103 milhões	25 anos	06/2048	R$4,1 milhões	Mensal
THE LED	R$100 milhões	10 anos	01/2035	R$10 milhões	Mensal
Four Even	R$46 milhões	14 meses	12/2026	R$23 milhões	Semestral
ALBERT EINSTEIN	R$26,5 milhões	15 anos	02/2038	R$2,6 milhões	Mensal

PRINCIPAIS MARCAS ASSOCIADAS

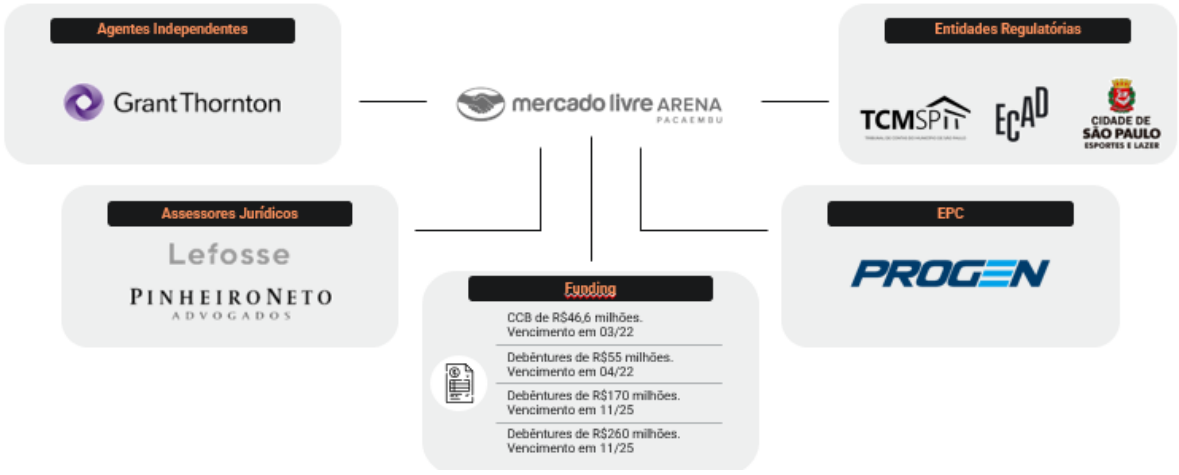
Patrocinadores do projeto

Fornecedores oficiais do projeto

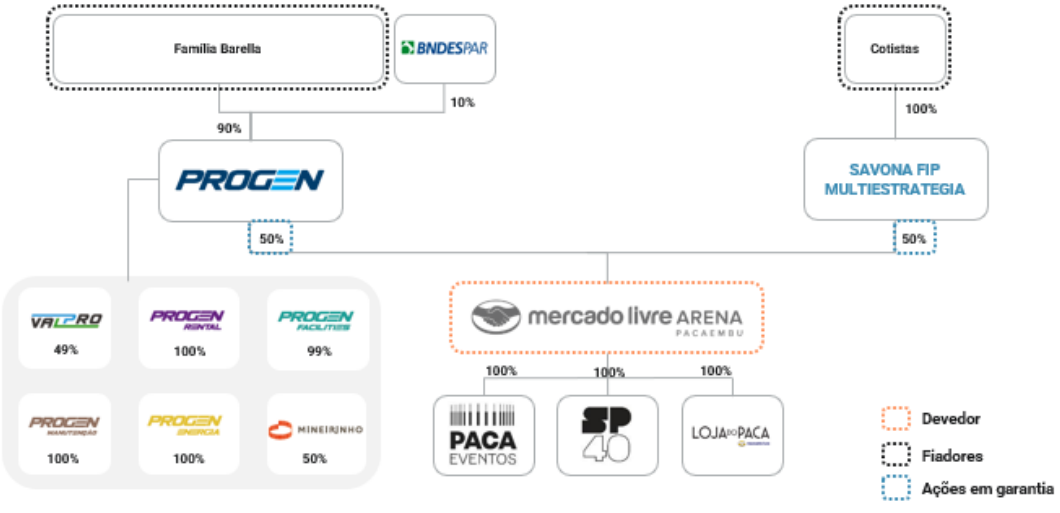
Locatários do projeto

Parcerias esportivas do projeto

PRINCIPAIS STAKEHOLDERS



ESTRUTURA SOsocietária

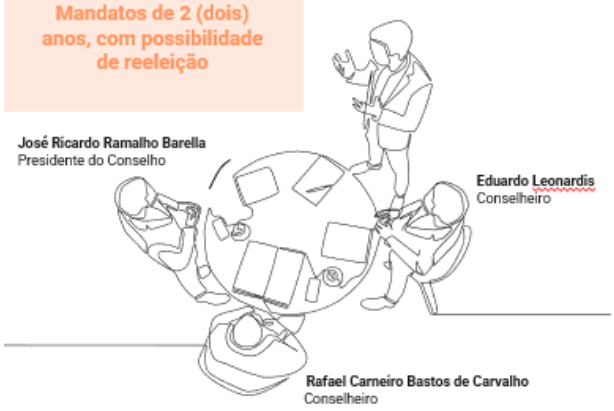


mercado livre ARENA PACAEMBU

GOVERNANÇA CORPORATIVA DOS ACIONISTAS

Conselho de Administração - *PROGEN*

Mandatos de 2 (dois) anos, com possibilidade de reeleição



José Ricardo Ramalho Barella
Presidente do Conselho

Eduardo Leonardis
Conselheiro

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Conselheiro

Diretoria e Comitês

Diretoria Executiva	2 membros efetivos
Fiscal	3 membros efetivos
Estratégico Comercial	3 membros efetivos

Visão Geral da Governança

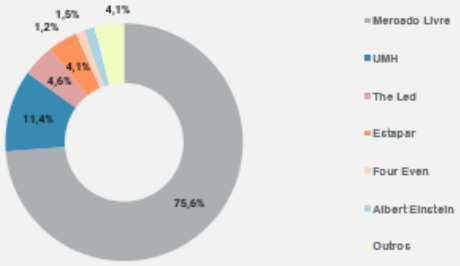
- Equipe de gestão experiente
- Grupo Econômico auditado por empresas BIG 6
- Manual de Conduta e Ética, incentivando boas práticas, eficiência e sustentabilidade

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

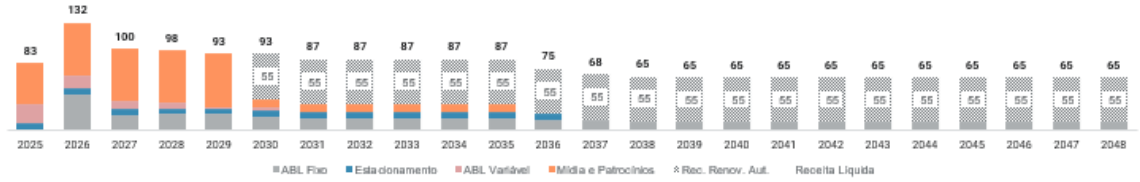
Receita Bruta Contratada
Previsibilidade de Receita

R$ 101,7 milhões
Receita Bruta Contratada Média Anual
Até 2029

R$ 2,18 bilhão
Receita Bruta Contratada Total
Durante o Período de Concessão



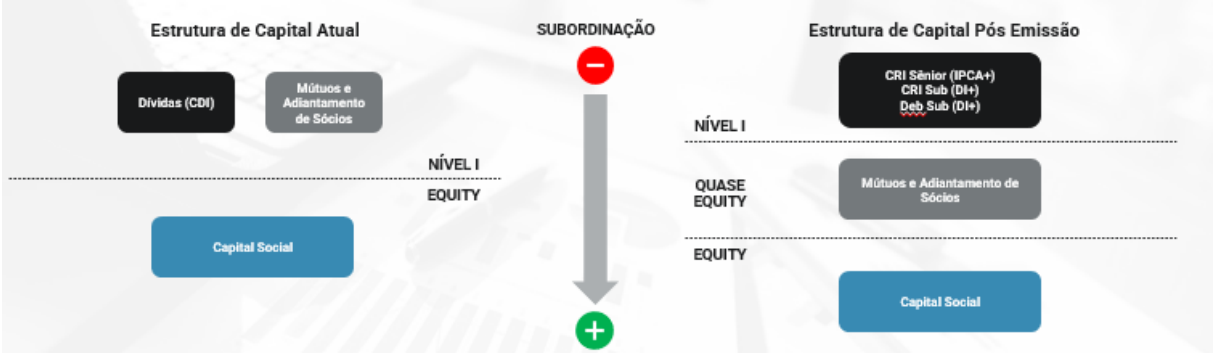
Cronograma da Receita Bruta Contratada (em R$ mi)



ENDIVIDAMENTO

Perfil de dívida da Companhia (em **R$ mi**) – As Debêntures Lastro serão a única dívida financeira da Companhia a partir de 2026.

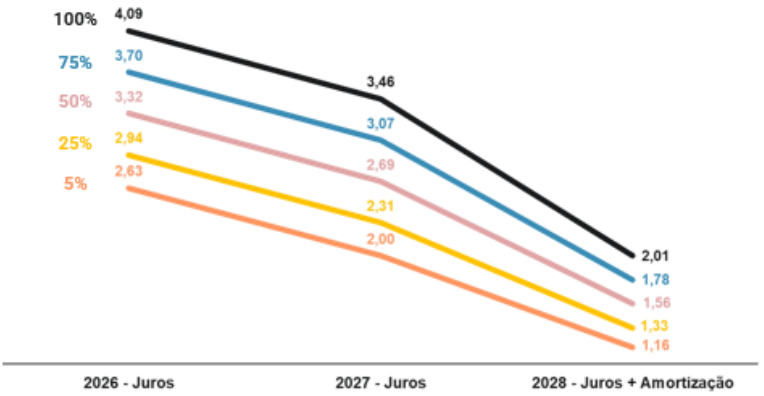
Dívidas Financeiras	Indexador	Vencimento	Saldo Devedor
2ª Emissão de Debêntures (Lastro dos CRI)	CDI	dezembro/25	R$ 174,0
3ª Emissão de Debêntures	CDI	dezembro/25	R$ 256,2
	100% CDI	**Total**	**R$ 430,2**



mercado livre ARENA PACAEMBU

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Taxa de ocupação e realização das *venues* nas datas disponíveis (em porcentagem) vs ICSD (dos CRI Sênior e CRI Subordinados)



Premissas:

1. Os cálculos ao lado utilizaram como base as expectativas de CDI e IPCA divulgadas pelo mercado (fonte no rodapé);
2. Para os CRIs Sênior, consideramos uma taxa de IPCA+9,20% a.a. e para os CRIs Subordinados consideramos uma taxa de DI+2,50% a.a.
3. Receitas fixas consideradas estão descritas no slide 37
4. As receitas variáveis consideradas usaram como base de cálculo o ticket médio de locação de cada espaço (dados de 2025), e uma porcentagem de ocupação em relação às datas disponíveis para locação em cada espaço

Notas: (1) Dados disponíveis em: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/analises-economicas/projecoes; (2) Serviço da Dívida considerando uma taxa de IPCA+9,20% a.a. para os CRI Sênior e DI+2,50% a.a. para os CRI Subordinados; (3) Receita Fixa considera as informações disponíveis no slide 37; (4) Receita Variável foi calculada com base no ticket médio cobrado pela locação das venues em 2025 e da porcentagem de ocupação das datas disponíveis, em cada ano, para cada venue, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora. Por exemplo: o estádio possui, anualmente, 72 datas disponíveis para locação, com ticket médio de R$750 mil por locação (dados de 2025). Se 100% das datas forem preenchidas, podemos considerar um acréscimo de receita anual de R$54 milhões.

mercado livre ARENA PACAEMBU

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA AGE DA DEVEDORA
ANEXO II	ATA DA RCA DA PROGEN
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA RELATIVA AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA AGE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

CNPJ Nº 30.262.440/0001-88

NIRE: 35300515668

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE NOVEMBRO DE 2025

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 22 de novembro de 2025, às 13:00 horas, na sede social da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01.246-020.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada em face da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme faculta o artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

MESA: Presidente: Sr. Eduardo Machado Barella; e Secretário: Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Espécie com Garantia Real com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", no valor total de R$ 515.000.000,00 (quinhentos e quinze milhões de reais), ("Valor Total da Emissão das Debêntures"), sendo **(i)** R$ 275.000.000,00 duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures a serem distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série doravante denominadas "Debêntures da Primeira Série"; **(ii)** R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures serem distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série doravante denominadas "Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, as "Debêntures Lastro"; e **(iii)** R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures a serem distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série doravante denominadas "Debêntures da Terceira Série", nominativas e escriturais, e quando referidas em conjunto com as Debêntures Lastro, as "Debêntures", a serem emitidas na data de emissão ("Data de Emissão" e "Escritura de Emissão", respectivamente).

As Debêntures Lastro serão objeto de colocação privada junto à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures Lastro à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, qual seja, no montante total de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI a serem distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série doravante denominados "CRI da Primeira Série" ou "CRI Sênior"; e (ii) R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI a serem distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série doravante denominados "CRI da Segunda Série" ou "CRI Subordinados", e quando referidos em conjunto com CRI da Primeira Série, os "CRI", que serão colocados junto a investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Titulares dos CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), por meio de oferta pública, em regime de garantia firme, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta CRI", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. ("Vórtx" e "Termo de Securitização", respectivamente).

As Debêntures da Terceira Série serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 da Resolução CVM 30, observado o disposto na Escritura de Emissão e no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Espécie com Garantia Real, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", a ser firmado entre a Companhia, os Fiadores (conforme abaixo definido) e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A**. ("Coordenador Líder" ou "Itaú BBA", "Contrato de Distribuição Debêntures" e "Oferta Debêntures", respectivamente);

(ii) a aprovação das regras de subordinação e priorização de pagamentos entre as séries dos CRI, autorizando a Diretoria a refletir tais regras nos documentos finais;

(iii) a autorização para que a Companhia celebre a Escritura de Emissão, Contrato de Distribuição Debêntures, o Contrato de Distribuição CRI (conforme abaixo definido), e demais

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

documentos da emissão das Debêntures, da Emissão dos CRI, da Oferta CRI e da Oferta Debêntures de que seja parte e que seja de sua responsabilidade;

(iv) a constituição, pela Companhia, de garantia real, que consistirá na Cessão Fiduciária (conforme definida abaixo), a ser constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definida abaixo) sendo certo que, tal Cessão Fiduciária se insere no contexto das Debêntures, em garantia às respectivas Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão);

(v) a autorização para que a Companhia celebre, na qualidade de interveniente anuente, o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a **PROGEN S.A.** ("Progen"), a **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** ("Savona" e, em conjunto com a Progen, "Acionistas"), a Securitizadora e a Companhia na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual os Acionistas outorgarão, em garantia das Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e "Alienação Fiduciária de Ações");

(vi) a autorização à Diretoria da Companhia e/ou os representantes legais da Companhia para praticar todos e quaisquer atos necessários para a formalização das deliberações acima mencionada, bem como celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da emissão das Debêntures, da Emissão dos CRI, da Oferta Debêntures e da Oferta CRI;

(vii) a aprovação da nomeação de prestadores de serviços operacionais e da custodiante vinculada ao Termo de Securitização, bem como a autorização para assinatura de propostas e contratos necessários à implementação do fluxo financeiro e das garantias;

(viii) a autorização para que a Companhia proceda a contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a emissão e formalização da Escritura de Emissão e demais documentos das Debêntures, dos CRI, do Contrato de Cessão Fiduciária, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes da emissão das Debêntures e Emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à Securitizadora, à Vórtx, no papel de agente fiduciário e custodiante, ao Auditor Independente (conforme definido no Termo de Securitização), ao Itaú BBA, na qualidade de coordenador líder da Oferta dos CRI, nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (duas) Séries da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado pela Companhia, a Securitizadora

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

e o Coordenador ("Contrato de Distribuição CRI") e da Oferta Debêntures, nos termos do Contrato de Distribuição Debêntures, podendo, para tanto, negociar e assinar contratos e/ou propostas para tais serviços; e

(ix) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Oferta CRI, à Oferta Debêntures, à Emissão CRI e à emissão das Debêntures.

DELIBERAÇÕES: analisadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os conselheiros, por unanimidade de votos e sem qualquer restrição, aprovaram:

(i) nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, no valor total de R$ 515.000.000,00 (quinhentos e quinze milhões de reais), a qual terá as seguintes características e condições:

1.1 *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Companhia.

1.2 *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão será de R$ 515.000.000,00 (quinhentos e quinze milhões de reais).

1.3 *Quantidade*. Serão emitidas 515.000 (quinhentas e quinze mil) Debêntures, sendo (i) 275.000 (duzentas e setenta e cinco mil) Debêntures da Primeira Série; (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures da Segunda Série; e (iii) 165.000 Debêntures da Terceira Série.

1.4 *Destinação dos Recursos*. Os recursos líquidos obtidos pela Companhia com a integralização das Debêntures serão integralmente destinados para da conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma da área correspondente ao Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e do centro poliesportivo, ambos logrados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller s/nº, Pacaembu, CEP 01.234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Complexo do Pacaembu").

1.5 *Valor Nominal Unitário*. As Debêntures terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

1.6 *Séries*. A Emissão será realizada em 3 (três) séries.

1.7 *Lote Adicional*. A Oferta CRI não poderá ter seu valor e quantidade de CRI, e consequentemente das Debêntures Lastro, aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI ou Debêntures Lastro, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. A Oferta Debêntures não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures da Terceira Série aumentados, em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional das Debêntures da Terceira Série, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

1.8 *Colocação*. As Debêntures Lastro serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM e/ou ao registro perante ANBIMA. As Debêntures da Terceira Série serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de garantia firme para as Debêntures da Terceira Série, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição Debêntures.

1.9 *Forma e Comprovação de Titularidade*. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por extrato em nome do titular da Debêntures, que servirá como comprovante da titularidade de tais Debêntures.

1.10 *Conversibilidade*. As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

1.11 *Espécie*. As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória.

1.12 *Prazo de Subscrição*. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de emissão dos CRI.

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

1.13 *Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização*. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas na data de integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário.

1.14 *Ágio ou Deságio*. Os CRI, e consequentemente as Debêntures Lastro, poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures Lastro, sendo certo que o preço da Oferta CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio em relação às Debêntures Lastro deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures Lastro integralizadas em cada data de integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160 e desde que não afete o custo *all in* da Emissão dos CRI para a Companhia. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (i) alteração da taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA (conforme abaixo definido) e/ou na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA ou (v) demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. As Debêntures da Terceira Série poderão ainda, em qualquer Data de Integralização, serem colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures de uma mesma Série subscritas e integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa básica de juros (SELIC); (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI, ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA

1.15 *Garantias*. As Debêntures contarão com as seguintes garantias:

(i) a cessão fiduciária de direitos creditórios realizada pela Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a qual deverá compreender ("Cessão Fiduciária"):

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

(a) todos os créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Companhia seja ou venha a ser titular em decorrência de contratos de locação fixos ou variáveis celebrados pela Companhia com relação ao Empreendimento;

(b) todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Cedente, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (i) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Companhia, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão; e (ii) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão, sendo certo que a Cessão Fiduciária de dos itens (a) e (b) é constituída sob condição suspensiva, conforme disposto no artigo 125 do Código Civil Brasileiro e passará a ser eficaz e exequível nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(c) todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Companhia, mantida junto ao Banco Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) ("Conta Vinculada"), bem como os valores em trânsito ou em processo de compensação bancária; e

(d) todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do Contrato de Depositário (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária)

(ii) a garantia fidejussória representada por fiança prestada (i) pela Camila Machado Barella, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 339.915.238-84 ("Camila"); (ii) pelo Ricardo Machado Barella, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 317.561.608-99 ("Ricardo"); (iii) pelo Eduardo Machado Barella, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.937.088-13 ("Eduardo"); e (iv) pelo Rafael Carneiro Bastos de Carvalho, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 223.386.228-71 ("Rafael" e, em conjunto com Camila, Ricardo e Eduardo, os "Fiadores"), por meio da qual os Fiadores se tornarão devedores solidários, principais pagadores e responsáveis solidários com relação às Debêntures, desde a Data de Emissão das Debêntures até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão).

(iii) a Alienação Fiduciária de Ações, a ser outorgada pelas Acionistas, conforme Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

1.16 *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento").

1.17 *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive). O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, o saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e o saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.

1.18 *Remuneração.* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou seu saldo, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, correspondentes ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, apurada conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a variação do IPCA acrescida de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de sobretaxa (spread) equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos de sobretaxa (spread) equivalente a 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série, "Remuneração das Debêntures"), sendo certo que a Remuneração das Debêntures será, em qualquer hipótese, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

1.19 *Procedimento de Bookbuilding*. O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição CRI, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI da Primeira Série e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série.

1.20 *Amortização das Debêntures*. Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Lastro, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures Lastro, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Lastro será amortizado a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contados da Data de Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures da Terceira Série terão o seu Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, amortizado em parcela única na Data de Vencimento, correspondente a 100% (cem por cento) do

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, nos termos da Escritura de Emissão.

1.21 *Pagamento da Remuneração*. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, e a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será devida e paga mensalmente, exclusivamente caso haja recursos disponíveis na Conta Centralizadora, observado o disposto quanto ao ICSD Anual (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos e nas datas previstas na Escritura de Emissão.

1.22 *Resgate Antecipado Facultativo Total*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, a critério da Companhia, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). O Resgate Antecipado Facultativo Total (a) das Debêntures da Primeira Série: corresponderá ao maior entre o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração, Encargos Moratórios, se houver, e demais obrigações pecuniárias, e o valor presente das parcelas vincendas de amortização e Remuneração, conforme fórmula disposta na Escritura de Emissão; e (b) das Debêntures da Segunda Série corresponderá ao Valor Nominal Unitário, ou ao seu saldo, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, dos encargos devidos e não pagos e de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat, calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula disposta na Escritura de Emissão.

1.23 *Amortização Extraordinária Parcial Facultativa*. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, de forma proporcional entre as séries, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário da respectiva série, observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

1.24 *Aquisição Facultativa*. A Companhia não poderá adquirir Debêntures em circulação.

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

1.25 *Repactuação Programada*. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

1.26 *Local e Horário de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definido na Escritura de Emissão).

1.27 *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja dia útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

1.28 *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento).

1.29 *Publicação na Imprensa*. As decisões decorrentes da Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou dos Debenturistas da Terceira Série serão comunicadas à Companhia nos termos previstos na Escritura de Emissão, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação (conforme definido na Escritura de Emissão) utilizado pela Companhia para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Companhia. A Companhia poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Securitizadora e/ou aos Debenturistas da Terceira Série.

1.30 *Vencimento Antecipado*. Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, poderá ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

(ii) a autorização para que a Companhia celebre a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição CRI, o Contrato de Distribuição Debêntures e demais documentos da Emissão dos CRI e da emissão das Debêntures, de que seja parte e que seja de sua responsabilidade;

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

(iii) a outorga da Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definida na Escritura de Emissão) e a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iv) a celebração, na qualidade de interveniente anuente, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

(v) os membros da Diretoria da Companhia e seus respectivos representantes legais a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão e a Oferta acima deliberada;

(vi) autorização para a contratação, pela Companhia, de todo e qualquer prestador de serviços necessários à emissão e formalização da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição CRI e do Contrato de Distribuição Debêntures e demais documentos das Debêntures, dos CRI, do Contrato de Cessão Fiduciária, eventuais aditamentos e/ou instrumentos decorrentes da Oferta CRI e da Oferta Debêntures, incluindo, mas não se limitando, à Securitizadora, à Vórtx, e o Coordenador Líder, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e/ou propostas destes;

(vii) Aprovaram a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à emissão das Debêntures, à Emissão dos CRI, à Oferta CRI e à Oferta Debêntures, nos termos previstos nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) acima.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, e que poderá ser publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme o disposto no artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi lida, achada conforme e assinada em livro próprio por todos os acionistas presentes, que assinam este documento que confere com o original lavrado em livro próprio. Mesa: Eduardo Machado Barella (Presidente), Rafael Carneiro Bastos de Carvalho (Secretário). Acionistas: Progen S.A. e Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

São Paulo, 22 de novembro de 2025

Confere com o original, lavrado em livro próprio

MESA:

DocuSigned by
Eduardo Machado Barella
Assinado por: EDUARDO MACHADO BARELLA:28693706813
CPF: 28693706813
Data/Hora da Assinatura: 22/11/2025 | 13:33:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
4A367B0F5BD34C2...

DocuSigned by
Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Assinado por: RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO:22338622871
CPF: 22338622871
Data/Hora da Assinatura: 22/11/2025 | 19:35:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
4A367B0F5BD34C2...

Eduardo Machado Barella
Presidente

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Secretário

Docusign Envelope ID: 960014AD-9467-4C3C-9F23-8591AD5CF744

Docusign Envelope ID: BDB07A7F-3D90-460C-8FC8-01D80E972429

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

CNPJ Nº 30.262.440/0001-88

NIRE: 35300515668

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2025

DATA, HORÁRIO E LOCAL: Em 25 de novembro de 2025, às 13:00 horas, na sede social da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01.246-020.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada em face da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme faculta o artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

MESA: Presidente: Sr. Eduardo Machado Barella; e Secretário: Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre (a) a retificação das deliberações do item (i) da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 22 de novembro de 2025 ("AGE"); e (b) a ratificação de todos os demais termos da ata de AGE não retificados pelo presente instrumento:

(i) a retificação do item (i) da ata de AGE para ajustar a redação do item 1.18, o qual passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> 1.18 *Remuneração.* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou seu saldo, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, correspondentes ao que for maior entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, apurada conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA, acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a variação do IPCA acrescida de 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, o que for maior ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das

Docusign Envelope ID: BDB07A7F-3D90-460C-8FC8-01D80E972429

Debêntures da Segunda Série incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de sobretaxa (spread) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Segunda Série"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos de sobretaxa (spread) equivalente a 8,30% (oito inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures da Terceira Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série, "Remuneração das Debêntures"), sendo certo que a Remuneração das Debêntures será, em qualquer hipótese, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

(ii) Os acionistas ratificam todas as demais deliberações da AGE não alteradas pelo presente instrumento.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, e que poderá ser publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme o disposto no artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi lida, achada conforme e assinada em livro próprio por todos os acionistas presentes, que assinam este documento que confere com o original lavrado em livro próprio. Mesa: Eduardo Machado Barella (Presidente), Rafael Carneiro Bastos de Carvalho (Secretário). Acionistas: Progen S.A. e Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

São Paulo, 25 de novembro de 2025

Confere com o original, lavrado em livro próprio

MESA:

DocuSigned by
Eduardo Machado Barella
Assinado por: EDUARDO MACHADO BARELLA:28693708813
CPF: 28693708813
Data/Hora da Assinatura: 25/11/2025 | 13:45:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
4A367B0F5BD34C2...

DocuSigned by
Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Assinado por: RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO:22336622871
CPF: 22336622871
Data/Hora da Assinatura: 25/11/2025 | 13:44:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
4A367B0F5BD34C2...

Eduardo Machado Barella
Presidente

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA RCA DA PROGEN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 117B6502-56FA-4DB9-AC53-2DBC82B5B983

PROGEN S.A.

CNPJ n° 57.748.204/0001-22

NIRE nº 35.300.461.240

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 23 DE NOVEMBRO DE 2025

1 Data, Hora e Local: Realizada em 23 de novembro de 2025, às 13:00 horas, na sede da Progen S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 57.748.204/0001-22, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche, nº 24, 3°, 4º, 5° e 6° andares, Vila Buarque, CEP 01219-010 ("Companhia").

2 Convocação e presença: Dispensada a convocação de acordo com o disposto no artigo 13, parágrafo segundo do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3 Mesa: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. José Ricardo Ramalho Barella e secretariados pelo Secretário Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho.

4 Ordem do Dia: Examinar, discutir e deliberar sobre:

(i) a outorga de alienação fiduciária, pela Companhia, na qualidade de acionista da **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88 ("Allegra"), da totalidade das ações da Allegra de sua propriedade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Allegra, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia, a Allegra, a **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** ("Savona") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora", "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e "Alienação Fiduciária de Ações", respectivamente), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", a ser celebrado entre a Allegra, a Securitizadora e os Fiadores ("Escritura de Emissão"), com colocação privada das debêntures de 1ª (primeira) série e debêntures de 2ª (segunda) série,

Docusign Envelope ID: 117B6502-56FA-4DB9-AC53-2DBC82B5B983

e distribuição pública das debêntures de 3ª (terceira) série, sendo que os créditos imobiliários objeto da Escritura de Emissão serão vinculados à 502ª (quingentésima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Vórtx", "Termo de Securitização" e "Oferta", respectivamente).

(ii) a autorização aos diretores, procuradores e/ou representantes da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando, à assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e

(iii) a ratificação de todos os atos já praticados pelos diretores, procuradores e/ou representantes da Companhia e seus demais representantes legais relacionados à Oferta e à Alienação Fiduciária de Ações.

5 DELIBERAÇÕES: Por unanimidade, os membros do Conselho de Administração da Companhia deliberaram:

(i) aprovar a outorga da Alienação Fiduciária de Ações, para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

(ii) autorizar os diretores, procuradores e/ou representantes da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à implementação das deliberações ora aprovadas, podendo celebrar todo e qualquer documento que se fizer necessário; e

(iii) ratificar todos os atos já praticados pelos diretores, procuradores e/ou representantes da Companhia e seus demais representantes legais relacionados à Oferta e à Alienação Fiduciária de Ações.

6 Encerramento: Não havendo nada mais a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, o Presidente deu a reunião por encerrada, sendo lavrada a presente ata na forma de sumário, a qual foi por todos lida, achada conforme e assinada. Mesa: Sr. José Ricardo Ramalho Barella – Presidente; e Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho – Secretário. Membros presentes do Conselho de Administração: José Ricardo Ramalho

Docusign Envelope ID: 117B6502-56FA-4DB9-AC53-2DBC82B5B983

Barella, Rafael Carneiro Bastos de Carvalho e Eduardo Silva Leonardis.

Esta ata confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 23 de novembro de 2025

Mesa:

José Ricardo R. Barella

Presidente

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho

Secretário

Conselheiros:

José Ricardo R. Barella

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho

Eduardo Silva Leonardis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
31 10 25

JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** **(i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** alteração do endereço da sede da Companhia; e **(ii)** distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> ***Artigo 2º*** *- A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 12.786.698,48 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção da participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iv) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

(assinaturas na página seguinte)
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31.10.25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune	**Eduardo Trajber Waisbich**
Presidente	*Secretário*

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune	Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor

JUCESP
31 OUT 2025
SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 369.782/25-2
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31 10 25

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 JUL 25

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31 10 25

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (a) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (b) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (c) a execução da sentença arbitral; e (d) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
23 08 24
JUCESP PROTOCOLO
0.753.353/24-6

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

CNPJ/ME nº 30.262.440/0001-88
NIRE 35.300.515.668

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL**: No dia 13 de maio de 2024, às 11:00 horas, na sede social da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 – 6º andar – Conjunto 601 – CEP 04538-132.

2. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada a convocação nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

3. **MESA**: Eduardo Machado Barella (Presidente); e Rafael Carneiro Bastos de Carvalho (Secretário).

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: (i) a aprovação da alteração do endereço da sede da Companhia; (ii) a aprovação da alteração do Estatuto Social.

5. **DELIBERAÇÕES**: Por voto dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, que determinou a lavratura da presente ata na forma de sumário nos termos do artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações, foram tomadas as seguintes deliberações, sem ressalvas:

(i) Aprovada a alteração do endereço da sede da Companhia para **Rua Capivari, 195, Pacaembu, CEP 01246-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.**

(ii) Em decorrência da deliberação acima, o artigo 2º do Estatuto Social passará a vigorar com a seguinte redação: "*A Companhia tem foro e sede na Rua Capivari, 195, Pacaembu, CEP 01246-020, na Cidade e Estado de São Paulo, podendo criar e extinguir filiais, sucursais, estabelecimentos ou escritórios em qualquer parte do território nacional, mediante deliberação da Diretoria.*"

(iii) Aprovado o Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar conforme Anexo I a este instrumento.

6. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA**: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário,

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP

23 05 24

a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os acionistas presentes. Mesa: Eduardo Machado Barella (Presidente), Rafael Carneiro Bastos de Carvalho (Secretário). Acionistas: Progen S.A. e Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Certifico que a presente confere com o original lavrado no livro próprio.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Mesa:

Eduardo Machado Barella
Presidente

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Secretário

Acionistas:

Progen S.A
Por Eduardo Machado Barella

Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
Por Rafael Carneiro Bastos de Carvalho

JUCESP
08
23 MAI 2024
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 209.520/24-3
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 OUT 23

Anexo I

da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A, realizada em 31 de julho de 2023

Estatuto Social da
CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

CNPJ n. 30.262.440/0001-88
NIRE n. 35300515668

CAPÍTULO I
Denominação, Sede, Duração e Objeto

Artigo 1º. A companhia se denominada CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A, sendo regida pelo presente estatuto e pela legislação em vigor ("Companhia").

Artigo 2°. A Companhia tem foro e sede na Rua Capivari, 195, Pacaembu, CEP 01246-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo criar e extinguir filiais, sucursais, estabelecimentos ou escritórios em qualquer parte do território nacional, mediante deliberação da Diretoria.

Artigo 3°. O prazo de duração da Companhia será por tempo indeterminado e vigerá, no mínimo, pelo período necessário ao cumprimento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional n° 01/SEME/2018, realizada pelo Município de São Paulo, o qual vigerá de 35 (trinta e cinco) anos a partir da assinatura do respectivo instrumento contratual que materializa o negócio jurídico público.

Artigo 4°. A Companhia tem por objeto a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área da concessão pública, conforme as disposições contidas no Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional n° 01/SEME/2018, realizada pelo Município de São Paulo.

Parágrafo Único. A Companhia não poderá alterar seu objeto social sem prévia e expressa anuência, por escrito, do Município de São Paulo.

CAPÍTULO II
Capital Social

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

Artigo 5°. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado por suas acionistas, é de R$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), dividido em 22.000.000 (vinte e duas milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma.

Parágrafo Primeiro. A cada ação ordinária corresponde o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo Segundo. A Companhia não poderá emitir partes beneficiárias, tampouco ter tais títulos em circulação.

Artigo 6°. A Companhia, respeitadas as disposições legais em vigor, poderá adquirir suas próprias ações, sem redução do capital social, mediante utilização de reservas ou lucros, exceto a reserva legal, ou por doação.

CAPÍTULO III
Assembleia Geral

Artigo 7°. A assembleia geral é o órgão deliberativo da Companhia, com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao seu objeto e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral reunir-se-á na sede social; (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para: (a) deliberar sobre as contas e demonstrativo do exercício findo, relatório dos administradores e Parecer do Conselho Fiscal, se o Conselho Fiscal estiver em funcionamento; (b) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (c) eleger os membros do Conselho de Administração, se o caso e (d) fixar a remuneração global dos administradores; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim o exigirem.

Parágrafo Segundo. A assembleia geral será convocada por qualquer acionista, pelo Presidente do Conselho de Administração, se houver, ou pela Diretoria e será realizada na sede social da Companhia. As assembleias gerais também poderão ser realizadas por meio de videoconferência ou conferência telefônica. O aviso de convocação deverá ser enviado, por escrito, a todos os acionistas com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da Assembleia Geral em primeira convocação, e 05 (cinco) dias de antecedência, em segunda convocação. Nenhuma assembleia geral de acionistas da Companhia, independentemente da sua ordem do dia, deverá ser convocada para realização em dia que não seja um Dia Útil, ou nos dias 24, 30 e 31 de dezembro ou na segunda-feira, terça-feira e quarta-feira da semana do feriado de carnaval no Brasil, e deverão ser sempre realizadas no horário comercial e na sede social da Companhia.

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

Parágrafo Terceiro. O aviso de convocação deverá incluir, em detalhes, (i) a ordem do dia, sendo expressamente vedada a inclusão de item genérico como, exemplificativamente, "assuntos gerais de interesse da Companhia", e (ii) a deliberação sobre qualquer assunto que não conste na ordem do dia que integrar a convocação, sob pena de nulidade, exceção feita às deliberações que sejam aprovadas pela unanimidade dos Acionistas. Deverá ser enviada cópia de todos os materiais e informações pertinentes a cada uma das matérias previstas na ordem do dia, sendo certo que os acionistas deverão receber cópia de todos os materiais e informações pertinentes a cada uma das matérias previstas na ordem do dia pelo menos 05 (cinco) dias antes da data da assembleia geral. A assembleia geral será instalada e presidida por um dos presentes, desde que acionista, administrador da Companhia ou advogado, que convidará outro acionista, administrador ou advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 8º. O Presidente da assembleia geral levará em consideração, no cômputo dos votos da assembleia geral, as disposições de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, não registrando votos realizados em descumprimento de tais acordos.

Artigo 9º. As deliberações das assembleias gerais, ressalvadas as exceções previstas em lei, neste Estatuto Social e eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de empate em qualquer votação, deverá ser convocada pelo Presidente do conclave uma nova assembleia para que a questão possa ser novamente debatida e deliberada pelos acionistas, a qual deverá ser realizada em até 60 (sessenta) a partir da data da realização da reunião. Caso o empate permaneça, a decisão deverá ser tomada por um terceiro indicado pela integralidade dos acionistas ou, caso não haja consenso na escolha do terceiro, pelo tribunal arbitral, na forma prevista no Capítulo X deste Estatuto Social.

Capítulo IV
Administração

Artigo 10. A Companhia será administrada por uma Diretoria e por um Conselho de Administração, caso haja sua constituição, cujos membros serão eleitos pela assembleia geral, mediante a assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria ou no Livro de Atas das Reuniões do Conselho, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral fixará a remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, cabendo ao Conselho de Administração, se houver, proceder à sua distribuição entre os seus membros e os da Diretoria. Caso não haja Conselho de Administração, caberá à assembleia geral tanto estabelecer a

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

remuneração global dos membros da Diretoria, assim como definir a forma de sua distribuição.

Parágrafo Segundo. Os Conselheiros, se houver Conselho de Administração, e Diretores serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro de atas do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso.

Capítulo V
Diretoria

Artigo 11. A Diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais. A Diretoria será composta por, no mínimo, 02 (dois) membros, sendo 1 (um) membro o Diretor Presidente e 1 (um) membro Diretor Comercial, com mandato de até 3 (três) anos, residentes no País, acionistas ou não, de reconhecida capacidade técnica e administrativa, com mandato unificado de até 03 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro. A Diretoria tem atribuições e poderes de gestão que a lei e este Estatuto Social lhe conferem para assegurar a execução fiel e eficiente dos fins da Companhia. Caberá à assembleia-geral, eleger o Diretor Presidente e o restante da Diretoria.

Parágrafo Segundo. O Conselho de Administração, se constituído, na medida das necessidades da Companhia, poderá designar outros diretores, estabelecendo suas respectivas atribuições e funções.

Artigo 12. A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou por 02 (dois) Diretores, com até 05 (cinco) dias de antecedência, dispensando-se esse prazo quando a totalidade de seus integrantes participar da reunião.

Parágrafo Primeiro. Em todas as reuniões da Diretoria as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes e registradas em ata. Em caso de empate, o Diretor Presidente terá o voto de qualidade.

Parágrafo Segundo. A Diretoria poderá reunir-se, independentemente da formalidade de convocação, quando se tratar de matéria urgente. Para a validade dessa reunião é exigida a presença a ou representação de dois terços (2/3) dos membros da Diretoria e que a deliberação seja tomada por unanimidade.

Artigo 13. A Companhia será representada, isoladamente, por qualquer Diretor, ou por 01 (um) procurador, com poderes bastantes para tanto, nos limites definidos neste Estatuto Social, podendo: (i) firmar contratos e assumir obrigações, movimentar contas em bancos, podendo, para tanto, emitir e endossar cheques, transigir, firmar compromissos, sacar, endossar para caução ou desconto, ou aceitar duplicatas e quaisquer

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

títulos de crédito; (ii) prestar fiança ou aval, em operações autorizadas pelo Conselho de Administração; (iii) representar a Companhia ativa e passivamente e prestar depoimento em juízo; (iv) representar a Companhia junto a quaisquer órgãos e repartições públicas, federais, estaduais e municipais, entidades autárquicas, empresas públicas, sociedades de economia mista e fundações, exclusivamente para fins administrativos, junto à Justiça do Trabalho, Ministério Público e Sindicatos, inclusive para os fins de nomeação de prepostos e em matéria de admissão, suspensão e demissão de empregados e/ ou acordos trabalhistas, e junto a terceiros, para fins de representação que não envolva obrigação de qualquer natureza para a Companhia.

Parágrafo Único. A Companhia poderá constituir procuradores para representá-la isoladamente ou em conjunto com 1 (um) Diretor ou com outro procurador, conforme for determinado no mandato. Os procuradores serão sempre nomeados para fins específicos e por prazo máximo de vigência de 1 (um) ano, salvo quando se tratar de poderes "ad judicia" ou para a defesa dos interesses sociais em processos administrativos. A nomeação far-se-á pelo Diretor Presidente.

Artigo 14. Nas ausências temporárias: (i) do Diretor Presidente, o seu substituto será designado pela maioria do Conselho de Administração, se constituído, dentre os demais membros da Diretoria ou pela Assembleia Geral, conforme o caso (ii) de qualquer outro Diretor, o seu substituto será designado pelo Diretor Presidente, dentre os demais membros ou dentre os subordinados diretos do Diretor ausente ou impedido, por recomendação deste.

Parágrafo Primeiro. No caso de vacância de cargo na Diretoria, o Conselho de Administração, se constituído, deverá reunir-se para deliberar sobre o provimento do cargo vago, se necessário para o preenchimento do número mínimo de membros daquele órgão ou se entender conveniente seja provido o cargo. O prazo de gestão do Diretor assim eleito terminará simultaneamente com os dos seus pares. Caso não haja Conselho de Administração, a atribuição caberá à Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo. Ressalvado o disposto no item "ii" do caput deste artigo, as substituições previstas neste artigo implicarão na acumulação de cargos, inclusive do direito de voto, mas não a dos honorários e demais vantagens do substituído.

Artigo 15. Compete à Diretoria:

(i) cumprir e fazer cumprir as disposições deste Estatuto Social, as deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, se constituído;

(ii) administrar e gerir os negócios sociais de conformidade com a orientação estabelecida pelo Conselho de Administração, se constituído;

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

(iii) levantar balancetes mensais e relatórios gerenciais, em igual período, encaminhando-os ao Conselho de Administração, se constituído;

(iv) elaborar as demonstrações financeiras de cada período, como previsto neste Estatuto Social, inclusive com proposta de destinação dos lucros, submetendo-as ao Conselho de Administração, se constituído;

(v) propor ao Conselho de Administração, se constituído, ou à Assembleia Geral de Acionistas, conforme o caso, a aprovação do pagamento de juros aos acionistas a título de remuneração do capital próprio destes últimos, até o limite estabelecido no artigo 9º da Lei n.º 9.249/95;

(vi) informar ao Conselho de Administração, se se constituído, na pessoa de seu Presidente, a respeito de qualquer questão de importância singular para os negócios da Companhia; e

(vii) praticar todos e quaisquer atos considerados necessários ou adequados à gestão regular dos negócios da Companhia, exceto aqueles cuja competência seja atribuída ao Conselho de Administração, se constituído, ou Assembleia Geral de Acionistas, de acordo com os termos deste Estatuto Social.

Capítulo VI
Conselho de Administração

Artigo 12. O Conselho de Administração será composto por até 03 (três) membros titulares, e igual número de suplentes, permitida a reeleição, eleitos em assembleia geral pela maioria absoluta dos acionistas, observado o disposto em eventual acordo de acionistas arquivados na sede da Companhia. Os Conselheiros terão um mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida sua reeleição.

Parágrafo Primeiro. O funcionamento do Conselho de Administração não será permanente, podendo ser instalado, a qualquer momento, por meio de deliberação da assembleia geral de acionistas, ainda que a matéria não conste do edital de convocação.

Parágrafo Segundo. A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros, o Presidente Conselho de Administração. Ocorrendo impedimento ou ausência temporária do Presidente, a presidência será assumida pelo membro previamente designado pelo Presidente ou, na falta de designação prévia, por quem os demais membros vierem a designar.

Parágrafo Terceiro. Havendo vacância do cargo ou renúncia de um dos membros do Conselho de Administração, a Assembleia Geral de Acionistas será convocada imediatamente para preenchimento do referido cargo.

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

Artigo 13. O Conselho de Administração deverá se reunir na sede da Companhia, nos dias elegíveis para a realização das assembleias gerais de acionistas da Companhia, exceto em casos de comprovada necessidade e urgência, respeitando-se os acordos de acionistas arquivados em sua sede. As reuniões do Conselho de Administração também poderão ser realizadas por meio de videoconferência ou conferência telefônica. Qualquer membro do Conselho de Administração poderá ser representado por outro membro do Conselho de Administração, desde que expressamente autorizado por escrito. As reuniões realizar-se-ão independentemente de convocação caso se verifique a presença de todos os conselheiros em exercício.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração reunir-se-á, pelo menos, uma vez a cada 04 (quatro) meses, em dia e horário a serem acordados pela maioria dos seus membros, respeitando-se o procedimento de convocação eventualmente previsto nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. O Presidente do Conselho de Administração deverá entregar os demais membros, com antecedência de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis da data da reunião, cópia de todos os materiais e informações pertinentes a cada uma das matérias previstas na ordem do dia. Reuniões extraordinárias do Conselho de Administração poderão ocorrer sempre que convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou por 02 (dois) membros. Em tal caso, uma notificação escrita deverá ser enviada com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a reunião para todos os membros do Conselho de Administração. Esta notificação: (i) deverá ser feita por escrito e entregue pessoalmente ou por fax, e-mail ou outro método similar, ou (ii) poderá ser renunciada, por escrito, por qualquer membro do Conselho de Administração que tenha direito a recebê-la. O aviso de convocação de uma reunião do Conselho de Administração deverá incluir, em detalhes, a ordem do dia, observado ainda o disposto nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Parágrafo Segundo. As reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas com a presença (inclusive remotamente,) da maioria dos Conselheiros em exercício. As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos de seus membros presentes, exceto se quórum maior for previsto no Estatuto Social ou nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, notadamente no que diz respeito às eventuais matérias de conselho sujeitas a veto. Independentemente das formalidades previstas nos acordos de acionistas da Companhia, neste Estatuto Social e no Regimento Interno, serão consideradas regulares as reuniões do Conselho de Administração que contem com a presença direta ou remota da totalidade dos Conselheiros, se as matérias da ordem do dia forem aprovadas sem ressalvas.

Parágrafo Terceiro. Das reuniões do Conselho de Administração, serão lavradas atas sumárias em livro próprio, assinadas por todos os presentes. Dever-se-á consignar no livro a não realização de reuniões por falta de quórum.

Artigo 14. O Conselho de Administração terá competência para deliberar a respeito das matérias indicadas em lei, além daquelas expressamente indicadas neste estatuto

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

social, ou nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. A Assembleia Geral de Acionistas poderá estabelecer, as matérias que dependerá de aprovação prévia em reunião do Conselho de Administração por quórum qualificado de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos membros do Conselho de Administração, observando-se as disposições de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Parágrafo Segundo. Aquele que estiver responsável por presidir a reunião do Conselho de Administração levará em consideração, no cômputo dos votos de tal reunião, as disposições de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, não registrando votos realizados em descumprimento de tais acordos.

Capítulo VII
Conselho Fiscal

Artigo 15. A Companhia terá um Conselho Fiscal composto por 3 (três) membros efetivos e em igual número de suplentes, os quais serão eleitos conforme estabelecido nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, e terão as atribuições previstas em lei.

Parágrafo Primeiro. O funcionamento do Conselho Fiscal não será permanente, sendo instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas nos termos do art. 161 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, ou nas hipóteses previstas nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Parágrafo Segundo. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal poderá ser formulado em qualquer Assembleia Geral, ainda que a matéria não conste do edital de convocação.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral que receber pedido de funcionamento do Conselho Fiscal e instalar o órgão deverá eleger os seus membros e fixar-lhes a remuneração, observado o limite estabelecido no art. 162, §3º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Parágrafo Quarto. Cada período de funcionamento do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária após a sua instalação.

Capítulo VIII
Exercício, Demonstrações Financeiras e Destinação dos Lucros

Artigo 16. O exercício social termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social, a diretoria elaborará, com base na escrituração mercantil, as demonstrações financeiras exigidas em lei.

Artigo 17. A Companhia poderá levantar balanços semestrais, ou em intervalos menores e declara dividendos intermediários à conta do lucro apurado nesses balanços, de lucros

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

acumulados ou de reservas de lucros, observados os limites estabelecidos no artigo 204 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 18. Dos resultados apurados serão, inicialmente, deduzidos os prejuízos acumulados e constituída provisão para imposto de renda, o lucro remanescente terá a seguinte destinação: a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social; b) 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido será distribuído aos acionistas a título de dividendo mínimo obrigatório, ajustado, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76; e c) o saldo terá a destinação aprovada pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Estatuto Social e/ou nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

Capítulo IX
Liquidação

Artigo 19. A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

Capítulo X
Arbitragem

Artigo 20. Todas as outras disputas entre os acionistas, e entre os acionistas e a Companhia serão, obrigatória, exclusiva e definitivamente solucionadas por arbitragem a ser conduzida perante e administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil – Canadá ("Câmara Arbitral"). O processo arbitral será iniciado e processado em conformidade com as normas estabelecidas pela Câmara Arbitral ("Normas de Arbitragem").

Artigo 21. O painel arbitral ("Painel Arbitral") será constituído por 3 (três) árbitros, um dos quais será designado pela parte que tiver solicitado o início da arbitragem, outro pela parte contrária e o terceiro - o qual será o árbitro presidente do Painel Arbitral - pelos 2 (dois) árbitros escolhidos pelas partes. Se o processo arbitral envolver vários reclamantes ou vários réus, as partes que integrarem um dos polos deverão nomear um único árbitro. A falta de acordo sobre a nomeação de um ou mais árbitros não prejudicará a formação do Painel Arbitral, o qual será formado de acordo com as Normas de Arbitragem.

Artigo 22. Além dos impedimentos estabelecidos nas Normas de Arbitragem, nenhum árbitro designado de acordo com esta cláusula arbitral poderá ser um empregado, representante, ou ex-empregado de qualquer parte ou qualquer pessoa associada direta ou indiretamente aos mesmos ou proprietário de qualquer parte ou de uma pessoa associada direta ou indiretamente ao mesmo. Todos os três árbitros deverão ser inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil.

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

Artigo 23. O processo arbitral será realizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, podendo o Tribunal Arbitral, motivadamente, designar a realização de atos específicos em outras localidades.

Artigo 24. A língua oficial será o Português, e a legislação aplicável será a da República Federativa do Brasil. O Painel Arbitral não recorrerá às regras de equidade para a resolução de quaisquer disputas a ele submetidas.

Artigo 25. O processo arbitral continuará apesar da revelia de qualquer parte, conforme previsto nas Normas de Arbitragem, o qual deverá tramitar de forma sigilosa ser finalizado no prazo de de 6 (seis) meses. O referido prazo poderá ser prorrogado motivadamente pelo Tribunal Arbitral.

Artigo 26. A decisão arbitral será definitiva e vinculará as partes, seus sucessores e cessionários, os quais se comprometem a cumprir voluntariamente seus termos, expressamente renunciando a qualquer recurso, salvo requerimento de correção de erro material ou esclarecimento de obscuridade, dúvida, contradição ou omissão na decisão arbitral, conforme previsto no artigo 30 da Lei Brasileira de Arbitragem e ou hipótese de ação de nulidade em boa-fé, conforme estabelecido nos artigos 32 e 33 da Lei Brasileira de Arbitragem. Se necessário, a sentença arbitral poderá ser executada em qualquer foro com jurisdição competente sobre as partes e seus bens.

Artigo 27. Cada Parte deverá arcar com os custos dos seus respectivos assessores contratados para auxiliá-los na arbitragem. Com relação aos custos e despesas resultantes do processo arbitral, o Tribunal Arbitral alocará entre as partes, conforme os critérios da sucumbência, razoabilidade e proporcionalidade, o pagamento e o reembolso (i) das taxas e demais valores devidos, pagos ou reembolsados à Câmara, (ii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos árbitros, (iii) dos honorários e demais valores devidos, pagos ou reembolsados aos peritos, tradutores, intérpretes, estenotipistas e outros auxiliares eventualmente designados pelo Tribunal Arbitral, (iv) dos honorários advocatícios de sucumbência fixados pelo Tribunal Arbitral e (v) de eventual indenização por litigância de má-fé. O Tribunal Arbitral não condenará qualquer das Partes Envolvidas a pagar ou reembolsar (i) honorários contratuais ou qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela parte contrária a seus advogados, assistentes técnicos, tradutores, intérpretes e outros auxiliares e (ii) qualquer outro valor devido, pago ou reembolsado pela parte contrária com relação à arbitragem, a exemplo de despesas com fotocópias, autenticações, consularizações e viagens.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de reembolso, o valor deverá ser corrigido pelo IGP-M/FGV, pro rata desde a data do desembolso até a data do efetivo pagamento, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da sentença arbitral até a data do efetivo reembolso.

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

Artigo 28. Antes da instalação do Tribunal Arbitral, qualquer das Partes Envolvidas poderá requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares ou antecipações de tutela, sendo certo que o eventual requerimento de medida cautelar ou antecipação de tutela ao Poder Judiciário não afetará a existência, validade e eficácia da convenção de arbitragem, nem representará uma dispensa com relação à necessidade de submissão do Conflito à arbitragem. Após a instalação do Tribunal Arbitral, os requerimentos de medida cautelar ou antecipação de tutela deverão ser dirigidos ao Tribunal Arbitral.

Artigo 29. Todos os acionistas estão plenamente cientes dos termos e efeitos deste compromisso arbitral e irrevogavelmente concordam que a arbitragem constitui a única maneira de solução de disputas entre os acionistas e entre estes e a Companhia e suas subsidiárias. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, (i) as medidas cautelares e antecipações de tutela anteriores à constituição do Tribunal Arbitral, (ii) a execução das decisões do Tribunal Arbitral, inclusive da sentença final e eventual sentença parcial, (iii) eventual ação anulatória fundada no art. 32 da Lei nº 9.307/96 e (iv) os Conflitos que por força da legislação brasileira não puderem ser submetidas à arbitragem, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP como o único competente, renunciando-se a todos os outros, por mais especiais ou privilegiado

Clicksign 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Scanned with CamScanner

JUCESP
23 05 24

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 17 de maio de 2024. Versão v1.39.0.

2024 05 02_AGE Alteração de Endereço da Allegra_rev01.pdf

Documento número #04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690

Hash do documento original (SHA256): 206421907cd7c8ca199725e4ef48062cb6779ab9e1724c3d9197232b8c9cdf3d

Assinaturas

Eduardo Machado Barella
CPF: 286.937.088-13
Assinou como representante legal em 16 mai 2024 às 16:13:12

Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
CPF: 223.386.228-71
Assinou como representante legal em 17 mai 2024 às 03:38:57

Log

16 mai 2024, 15:07:00	Operador com email juridico@allegrapacaembu.com na Conta d44e0966-0b99-4721-a48d-f0d97ab98d2f criou este documento número 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690. Data limite para assinatura do documento: 15 de junho de 2024 (14:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
16 mai 2024, 15:07:00	Operador com email juridico@allegrapacaembu.com na Conta d44e0966-0b99-4721-a48d-f0d97ab98d2f adicionou à Lista de Assinatura: ebarella@progen.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Machado Barella e CPF 286.937.088-13.
16 mai 2024, 15:07:00	Operador com email juridico@allegrapacaembu.com na Conta d44e0966-0b99-4721-a48d-f0d97ab98d2f adicionou à Lista de Assinatura: rafael.carvalho@allegrapacaembu.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Carneiro Bastos de Carvalho e CPF 223.386.228-71.
16 mai 2024, 16:13:13	Eduardo Machado Barella assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail ebarella@progen.com.br. CPF informado: 286.937.088-13. IP: 179.191.123.6. Componente de assinatura versão 1.860.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 mai 2024, 03:38:57	Rafael Carneiro Bastos de Carvalho assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rafael.carvalho@allegrapacaembu.com. CPF informado: 223.386.228-71. IP: 169.130.230.38. Componente de assinatura versão 1.860.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Scanned with CamScanner

17 mai 2024, 03:38:58 **Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690.**

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 04293e6f-d2a5-4fa0-ac6f-f8286c18f690, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Scanned with CamScanner

JUCESP
23/05/24

Clicksign Gestão de Documentos S.A.

Termo de Acesso a Documento Eletrônico

Gerado segunda-feira, 20 de maio de 2024 às 10:31 (horário de Brasília)

Este termo contém informações para acesso ao original eletrônico do seguinte documento:

2024 05 02_AGE Alteração de Endereço da Allegra_rev01 - Clicksign.pdf

Hash do arquivo validado (SHA256):
cca53208c6b35e391df51cf09e04994a58dca4491a7f9c01edc906b146f60cc1

✓ Documento Assinado Eletronicamente pela Clicksign.

✓ Certificado ICP-Brasil válido: Clicksign Gestão de Documentos S.A.

Como acessar e validar o documento eletrônico

Siga as instruções abaixo para acessar o inteiro teor do documento assinado eletronicamente, bem como para validar os signatários e respectivos pontos de autenticação.

Para acessar o documento através de senha:

Senha de acesso
V O Y U S E R 8 W D

1. Acesse: https://validador.clicksign.com.
2. Clique no botão "Validar com senha".
3. Digite a senha ao lado e clique em "Validar".

Scanned with CamScanner

Para acessar o documento através de QR Code

QR Code de acesso

Utilize um leitor de QR Code para ser direcionado para a página de validação deste documento na Clicksign.

Scanned with CamScanner

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.,** sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, São Paulo, CEP 01.246-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures Lastro (conforme abaixo definidas) ("**Securitizadora**"), ou na qualidade de agente de garantias em relação às Garantias Reais (conforme abaixo definidas), em favor dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) e dos Debenturistas da Terceira Série (conforme abaixo definida) ("**Agente de Garantia**");

(3) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário da Terceira Série**");

(4) **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no cadastro da pessoa física do ministério da fazenda ("**CPF/MF**") sob o nº 339.915.238-84 ("**Camila**");

(5) **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.561.608-99 ("**Ricardo**");

(6) **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.937.088-13 ("**Eduardo**"); **e**

(7) **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

sob o nº 223.386.228-71 ("**Rafael**" e, em conjunto com Camila, Ricardo e Eduardo, os "**Fiadores**"), com interveniência anuência de **CLAUDIA GRUNAUER KASSAB**, portadora da cédula de identidade nº 34699297, expedida pela SS/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 339.209.148-05 ("**Cláudia**").

sendo, a Emissora, as Fiadores, a Securitizadora e o Agente Fiduciário da Terceira Série doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE

(A) o objeto social da Emissora é a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do "Complexo do Pacaembu", composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, ambos logrados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller s/nº, Pacaembu, CEP 01.234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Complexo do Pacaembu**"), bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme as disposições contidas no "Contrato de Concessão", no âmbito do "*Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019*", celebrado, em 16 de setembro de 2019, entre a Emissora e o Município de São Paulo, bem como seus eventuais aditamentos ("**Contrato de Concessão**"), realizada pelo Município de São Paulo ("**Poder Concedente**" e "**Concessão**", respectivamente);

(B) a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries ("**Debêntures**"), no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão, ("**Emissão de Debêntures**"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**") e desta Escritura de Emissão, sendo as Debêntures integrantes da primeira série em conjunto com as Debêntures integrantes da segunda série as "**Debêntures Lastro**" e as Debêntures integrantes da terceira série as "**Debêntures da Terceira Série**";

(C) os recursos a serem captados pela Emissora, por meio das Debêntures Lastro, serão destinados, até a data de vencimento das Debêntures Lastro, para conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, o qual compreende o Estádio Paulo Machado de Carvalho e o Centro Poliesportivo, ambos logrados na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01.234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("**Empreendimento**");

(D) os direitos de crédito oriundos das Debêntures Lastro, com valor total de emissão de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures (conforme definida abaixo), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão, são considerados imobiliários pela sua destinação ("**Créditos Imobiliários Debêntures Lastro**");

(E) as Debêntures Lastro serão integralmente subscritas e integralizadas, de forma privada, pela Securitizadora, a qual será a titular dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro, detidos em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;

(F) após a subscrição e integralização das Debêntures Lastro, a Securitizadora emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, representativas de cada uma das séries dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro ("**CCI**"), por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", nos termos do qual a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, será nomeada instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente);

(G) a Securitizadora, neste sentido, ao celebrar a presente Escritura de Emissão e a Escritura de Emissão CCI, tem interesse em vincular os Créditos Imobiliários Debêntures Lastro aos certificados de recebíveis imobiliários objetos da sua 502ª (quingentésima segunda) emissão, em duas séries ("**CRI**");

(H) os Créditos Imobiliários Debêntures Lastro, representados pelas CCI, serão vinculados aos CRI, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", a ser celebrado, na presente data, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), e dos demais normativos da CVM ("**Termo de Securitização**" e "**Emissão dos CRI**", respectivamente);

(I) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução CVM 60, e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização, na forma da Lei 14.430;

(J) a emissão das Debêntures Lastro, representadas pelos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro a serem representados pelas CCI, é parte de uma operação estruturada e de um negócio jurídico complexo, que objetiva a Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430, e do artigo 6º da Lei 9.514, de forma que este instrumento deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação dos CRI (conforme abaixo definidos) ("**Operação de Securitização**");

(K) as Debêntures da Terceira Série serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei do Mercado de Capitais**"), destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**", respectivamente), do Código ANBIMA (conforme abaixo definido), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o disposto nesta Escritura de Emissão e no "*Contrato de*

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em Série Única, da 4ª (quarta) Emissão, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.", a ser firmado entre a Emissora, os Fiadores e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A**., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**", "**Contrato de Distribuição Debêntures**" e "**Oferta Debêntures**", respectivamente);

(L) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM 30 ("**Investidores Qualificados**"), observado o disposto no Termo de Securitização e no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, em 2 (duas) Séries da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, da Opea Securitizadora S.A."*, firmado, nesta data, entre a Emissora, os Fiadores, a Securitizadora e o Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição CRI**" e "**Oferta CRI**", que quando em conjunto com a Oferta Debêntures, as "**Ofertas**", respectivamente);

(M) as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), decorrentes das Debêntures, contarão com (i) a garantia representada pela Cessão Fiduciária (conforme abaixo definida), a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (ii) a garantia representada pela Alienação Fiduciária (conforme abaixo definida), a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; e (iii) fiança pelos Fiadores;

(N) são considerados "**Documentos da Operação CRI**": (i) esta Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures Lastro; (iii) os Contratos das Garantias Reais; (vi) a Escritura de Emissão CCI; (vii) o Termo de Securitização; (viii) as intenções de investimento dos CRI; (ix) os prospectos preliminar e definitivo, da Oferta CRI; (x) a lâmina da Oferta CRI, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM; (xi) o aviso ao mercado da Oferta CRI, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160; (xii) o anúncio de início da Oferta CRI, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160; (xiii) o anúncio de encerramento da Oferta CRI, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; (xiv) quaisquer outros documentos necessários à Oferta CRI, e (xv) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;

(O) são considerados "**Documentos da Operação das Debêntures da Terceira Série**": (i) esta Escritura de Emissão; (ii) os Contratos das Garantias Reais; (iii) o aviso ao mercado da Oferta Debêntures, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 (iv) o anúncio de início da Oferta Debêntures, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início Debêntures da Terceira Série**"); (v) o anúncio de encerramento da Oferta Debêntures, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento Debêntures da Terceira Série**"); (vi) quaisquer outros documentos necessários à Oferta Debêntures, e (vii) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável; e

(P) exceto se expressamente indicado, as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar a presente Escritura de Emissão, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorizações Societárias

1.1.1 A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da assembleia geral extraordinária da Emissora, realizada em 22 de novembro de 2025 ("**AGE da Emissora**"), por meio da qual foi deliberada, dentre outras matérias: **(i)** a Emissão de Debêntures; **(ii)** a constituição das Garantias Reais; e **(iii)** autorização para que a diretoria da Emissora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão de Debêntures e das Ofertas, à constituição das Garantias Reais, bem como a contratação de todos os prestadores de serviço necessários à consecução da Emissão de Debêntures, das Ofertas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.1.2 A outorga da Alienação Fiduciária e a celebração do Contrato de Alienação Fiduciária são realizadas com base (i) em deliberação da assembleia geral de cotistas da Savona, e (ii) em deliberação do conselho de administração da Progen.

2 REQUISITOS DA EMISSÃO DE DEBÊNTURES

A Emissão de Debêntures será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento e Publicação da Ata da AGE da Emissora

2.1.1 A ata da AGE da Emissora será (i) devidamente arquivada perante a JUCESP e será publicada no jornal "Data Mercantil", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, alínea "b" e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, assim como seguirão este procedimento eventuais atos societários posteriores da Emissora que sejam realizados em razão da Emissão de Debêntures ("**Jornal de Publicação da Emissora**"); e (ii) divulgada na página da Emissora na rede mundial de computadores e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, inciso I, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução da CVM nº 226, de 6 de março de 2025, conforme em vigor ("**Resolução CVM 226**"), e do artigo 89, inciso VIII, §5º e §6º, da Resolução CVM 160, em até 7 (sete) dias contados de sua assinatura.

2.1.2 A Emissora se compromete a: **(i)** protocolar para registro a ata da AGE da Emissora na JUCESP em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva data de assinatura; **(ii)** publicar a ata da AGE no Jornal de Publicação da Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido registro na JUCESP; **(iii)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCESP de forma tempestiva; e **(iv)** enviar à Securitizadora e à Instituição Custodiante 1 (uma) via eletrônica da ata da AGE da Emissora em formato ".pdf", contendo a chancela digital do arquivamento na JUCESP, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção do referido registro.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

2.2 Divulgação desta Escritura de Emissão

2.2.1 A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores (https://mercadolivrearenapacaembu.com/relacao-investidores) e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão ou de eventuais aditamentos, nos termos do artigo 62, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução CVM 226, e do artigo 89, inciso IX, §5º e §6º, da Resolução CVM 160**.**

2.3 Constituição da Fiança

2.3.1 Em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores, a presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme em vigor ("**Lei de Registros Públicos**").

2.3.2 A Emissora compromete-se a protocolar esta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo a Emissora envidar melhores esforços e adotar todas as diligências para o atendimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, devendo o registro ser concluído dentro do prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva data de protocolo.

2.3.3 A Emissora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário da Terceira Série 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD, da presente Escritura de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento no Cartório de RTD.

2.4 Constituição das Garantias Reais

2.4.1 As Garantias Reais serão formalizadas por meio dos Contratos das Garantias Reais, e serão constituídas mediante o registro dos Contratos das Garantias Reais, e seus eventuais aditamentos, no Cartório de RTD.

2.4.2 A Emissora compromete-se a protocolar os Contratos das Garantias Reais e eventuais aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, devendo a Emissora envidar melhores esforços e adotar todas as diligências para o atendimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD, devendo o registro ser concluído antes das Datas de Integralização.

2.4.3 A Emissora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário da Terceira Série 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD, dos Contratos das Garantias Reais e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento no Cartório de RTD.

2.5 Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

2.5.1 As Debêntures Lastro não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5.2 As Debêntures da Terceira Série serão depositadas para (i) distribuição pública 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 distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures da Terceira Série custodiadas eletronicamente na B3. Alternativamente, as Debêntures da Terceira Série poderão ser mantidas em registro no Escriturador (conforme definido abaixo).

2.5.3 Não obstante o disposto na Cláusula 2.5.2 acima, nos termos do artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, as Debêntures da Terceira Série somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados entre Investidores Profissionais, se e a partir de quando devidamente cumpridos os requisitos do artigo 89, da Resolução CVM 160.

2.6 Registro na CVM e ANBIMA

2.6.1 A Emissão de Debêntures Lastro e a Oferta CRI não serão objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), uma vez que as Debêntures Lastro serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de colocação e venda perante investidores indeterminados.

2.6.2 A Oferta Debêntures será registrada na CVM, nos termos da Lei do Mercado Capitais, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

2.6.3 As Debêntures da Terceira Série serão objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, estando a Oferta Debêntures sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso X, e demais dispositivos aplicáveis da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, por se tratar de oferta pública **(i)** de debêntures não-conversíveis em ações; e **(ii)** destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; sendo certo que, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, para requerimento e concessão do registro automático da Oferta Debêntures, os seguintes documentos e condições são exigidos: (a) comprovante de pagamento da taxa de fiscalização; e (b) formulário eletrônico de requerimento da Oferta Debêntures preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

2.6.4 Nos termos do artigo 9º, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, e tendo em vista o rito de registro e o público-alvo adotado no âmbito da Oferta Debêntures, conforme Cláusula 2.6.3 acima, (i) a Oferta Debêntures foi dispensada da apresentação de prospecto e lâmina para sua realização; (ii) a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta, nem de seus termos e condições; e (iii) devem ser observadas

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

as restrições de negociação das Debêntures da Terceira Série previstas na Resolução CVM 160 e na Cláusula 2.5.3 acima.

2.6.5 A Oferta Debêntures deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 19, do "*Código de Ofertas Públicas*" ("**Código ANBIMA**") e do artigo 15 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**"), ambos atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento Debêntures, a ser realizado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

2.7 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

2.7.1 O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição CRI, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI da Primeira Série e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série (conforme definida abaixo), limitada à Taxa Teto (conforme definida abaixo) ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à esta Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI (conforme definida abaixo), ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento).

2.8 Classificação de Risco

2.8.1 Foi contratada como agência de classificação de risco das Debêntures Lastro a Fitch Ratings Brasil Ltda., agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0002-14 ("**Agência de Classificação de Risco**"), sendo que a Agência de Classificação de Risco irá atribuir o rating preliminar às Debêntures Lastro. Durante todo o prazo de vigência das Debêntures da Primeira Série, a Emissora deverá manter contratada a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco (*rating*) das Debêntures Lastro sendo que, em caso de substituição, deverá ser observado o procedimento previsto nesta Escritura de Emissão.

2.8.2 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída, a qualquer tempo, independentemente de Assembleia Geral de Debenturistas das Debêntures Lastro, por qualquer uma das seguintes empresas: **(i)** a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 201, Conj. 181 e 182, CEP 05426-100; ou **(ii)** a Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.101.919/0001-05, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1.601, ou as respectivas sociedades que as sucederem; caso: **(i)** descumpra a obrigação de revisão da nota de classificação de risco no período de 1 (um) ano; **(ii)** descumpra quaisquer outras obrigações previstas na sua contratação; **(iii)** haja renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções, nos termos previstos em contrato; **(iv)** em comum

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

acordo entre as partes, e a critério da Emissora, desde que não haja majoração na remuneração total destinada à Agência de Classificação de Risco.

2.8.3 Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Debêntures da Terceira Série.

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1 A Emissora tem por objeto social a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área da concessão pública, conforme as disposições contidas no Contrato de Concessão celebrado no âmbito da Concorrência Internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo Munícipio de São Paulo ("**Contrato de Concessão**").

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a integralização das Debêntures Lastro serão integralmente destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Empreendimento, conforme descrição no **Anexo I** desta Escritura de Emissão e no Anexo **VI** do Termo de Securitização ("**Destinação de Recursos Debêntures Lastro**").

4.1.1 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão de Debêntures Lastro, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures Lastro, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, referentes à Destinação de Recursos Lastro, perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

4.1.2 A Emissora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme **Anexo I** desta Escritura de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos detentores dos CRI à época ("**Titulares de CRI**").

4.1.3 A comprovação da Destinação dos Recursos Lastro, na forma da Cláusula 4.1 será feita exclusivamente por meio **(i)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão de Debêntures, nos termos do **Anexo I-A** desta Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e **(ii)** do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos demais documentos relacionados à Destinação de Recursos Debêntures Lastro que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("**Documentos Comprobatórios**"), obrigando-se a Emissora a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da Data de Emissão das

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Debêntures Lastro (conforme definida abaixo) ("**Data de Verificação**"), nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2026 relativo ao período findo em 30 de junho de 2026, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da emissão das Debêntures Lastro, o que ocorrer primeiro.

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

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

4.1.6 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão de Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 4.1.3 acima, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.1.3 acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

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

4.1.8 Na hipótese da Cláusula 4.1.7 acima, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Emissora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que esta for recebida pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Destinação dos Recursos Debêntures Lastro deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Emissora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.9 O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos Debêntures Lastro aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.10 A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures Lastro de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI, após decisão transitada em julgado.

4.1.11 A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos Debêntures Lastro não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no **Anexo I** desta Escritura de Emissão.

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

4.1.13 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos Debêntures Lastro, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) ou, em segunda convocação, no mínimo, a maioria dos titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que represente no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

4.1.14 A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos Debêntures Lastro, nos termos da Cláusula 4.1.13 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 10 (dez) Dias Úteis. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação. Caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à esta Escritura de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.1.15 Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

4.1.16 A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos Debêntures Lastro que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão da integralização das Debêntures Lastro, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.1.17 Adicionalmente, a Emissora, para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, deverá demonstrar a sua capacidade de destinar ao Empreendimento todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão de Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes dos Empreendimentos.

4.2 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures da Terceira Série serão destinados para gestão ordinária dos negócios da Emissora ("**Destinação dos Recursos Debêntures da Terceira Série**").

4.2.1 Para fins de cumprimento da Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("**Resolução CVM 17**"), a Emissora enviará ao Agente Fiduciário da Terceira Série, anualmente, a contar da Data de Emissão ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos pelas Debêntures da Terceira Série, o que ocorrer primeiro, declaração em papel timbrado e assinada pelos representantes legais para acompanhamento da utilização dos recursos, sendo certo que a obrigação de comprovação da destinação de recursos subsistirá até que comprovada, pela Emissora, a utilização da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão observado o limite da Data de Vencimento,

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

podendo o Agente Fiduciário da Terceira Série solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos e/ou documentos que se façam necessários.

4.3 Sempre que solicitado por escrito por autoridades para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário da Terceira Série os documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures da Terceira Série nas atividades indicadas na Cláusula 4.2 acima.

4.4 Para fins do disposto na Cláusula 4.2 acima, entende-se por "recursos líquidos" os recursos captados pela Emissora, por meio da integralização das Debêntures da Terceira Série, excluídos os custos incorridos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão das Debêntures da Terceira Série e da Oferta Debêntures.

5 SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES LASTRO E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Subscrição das Debêntures Lastro

5.1.1 As Debêntures Lastro serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, no âmbito da Operação de Securitização, que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.2 Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1 Após a subscrição e integralização das Debêntures Lastro pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular das Debêntures Lastro, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Lastro, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Lastro, as quais representam os Créditos Imobiliários Debêntures Lastro.

5.2.2 A titularidade dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures Lastro, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures Lastro, conforme modelo constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão ("**Boletim de Subscrição das Debêntures Lastro**"), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva Emissão dos CRI.

5.2.3 Considerando o disposto na Cláusula 5.2.2 acima, a Emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição, pela Securitizadora, dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro que lastreiam os CRI, à Securitizadora, serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

5.2.4 Os Créditos Imobiliários Debêntures Lastro serão vinculados aos CRI, em conformidade com o estabelecido no Termo de Securitização.

5.2.5 Em virtude da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures Lastro, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

14.430, todos e quaisquer recursos dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro devidos à Securitizadora, na qualidade de debenturista, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

5.2.6 Por força da vinculação das Debêntures Lastro aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas das Debêntures Lastro (conforme abaixo definida) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares dos CRI ("**Assembleia Especial de Titulares de CRI**"), conforme previsto no Termo de Securitização.

5.3 Transferência das Debêntures Lastro

5.3.1 Após a subscrição das Debêntures Lastro a que se refere a Cláusula 5.1 acima e a vinculação dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro aos CRI a que se refere a Cláusula 5.2 acima, a Securitizadora não poderá promover a transferência, cessão, venda, oneração ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures Lastro de sua titularidade, ou dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures Lastro estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.3.2 Caso as Debêntures Lastro sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "**Debenturista**" designará todos os novos titulares de Debêntures Lastro, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures Lastro.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1 Número da Emissão de Debêntures

6.1.1 Esta é a 4ª (quarta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2 Número de Séries

6.2.1 A presente Emissão de Debêntures será realizada em 3 (três) séries (cada uma, uma "**Série**", sendo (i) as Debêntures a serem distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série doravante denominadas "**Debêntures da Primeira Série**"; (ii) as Debêntures a serem distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série doravante denominadas "**Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, as "**Debêntures Lastro**", e (iii) as Debêntures a serem distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série doravante denominadas "**Debêntures da Terceira Série**", observado que todas as referências às "**Debêntures**" devem ser entendidas como referências às Debêntures da Primeira Série, às Debêntures da Segunda Série e às Debêntures da Terceira Série, em conjunto).

6.3 Quantidade de Debêntures

6.3.1 Serão emitidas 515.000 (quinhentas e quinze mil) Debêntures, sendo (i) 275.000 (duzentas e setenta e cinco mil) Debêntures da Primeira Série; (ii) 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures da Segunda Série; e (iii) 165.000 Debêntures da Terceira Série.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.4 Valor Nominal Unitário

6.4.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão das Debêntures, será de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**").

6.5 Valor Total da Emissão de Debêntures

6.5.1 O valor total da Emissão de Debêntures será de R$ 515.000.000,00 (quinhentos e quinze milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), sendo (i) R$ 275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Segunda Série; e (iii) R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Terceira Série;

6.6 Opção de Lote Adicional

6.6.1 A Oferta CRI não poderá ter seu valor e quantidade de CRI, e consequentemente das Debêntures Lastro, aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI ou Debêntures Lastro, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

6.6.2 A Oferta Debêntures não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures da Terceira Série aumentados, em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional das Debêntures da Terceira Série, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

6.7 Data de Emissão das Debêntures

6.7.1 Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão das Debêntures**").

6.8 Prazo e Data de Vencimento

6.8.1 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("**Data de Vencimento das Debêntures**").

6.9 Colocação

6.9.1 As Debêntures Lastro serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais, e/ou ao registro perante a ANBIMA.

6.9.2 As Debêntures da Terceira Série serão objeto de distribuição pública, a ser registrada sob o rito automático de distribuição, sem necessidade de análise prévia da CVM, nos termos da Resolução CVM 160, em regime de garantia firme para as Debêntures da Terceira Série, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição Debêntures.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.9.3 As Debêntures da Terceira Série poderão ser distribuídas pelo Coordenador Líder a partir da data da divulgação do Anúncio de Início Debêntures da Terceira Série, após a obtenção do registro automático da Oferta Debêntures perante a CVM, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, da versão eletrônica do Anúncio de Início Debêntures da Terceira Série à CVM e à B3, nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

6.9.4 A Oferta Debêntures será de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis, nos termos do artigo 57, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

6.9.5 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta Debêntures, independentemente da ordem cronológica.

6.9.6 A colocação das Debêntures da Terceira Série será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição Debêntures e nesta Escritura de Emissão.

6.10 Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

6.10.1 As Debêntures Lastro serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures Lastro, em uma única data, antes da Emissão dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do Patrimônio Separado.

6.10.2 As Debêntures Lastro serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário das Debêntures, na primeira data de integralização ("**Primeira Data de Integralização das Debêntures Lastro**"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures Lastro em datas de integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série e pelo seu Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures Lastro**"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Securitizadora, por meio de comunicado direcionado à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização Debêntures Lastro**"), observado o disposto na Cláusula 6.10.4 abaixo, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures Lastro e Boletim de Subscrição das Debêntures da Terceira Série.

6.10.3 Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada Série ("**Data de Início da Rentabilidade**").

6.10.4 O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures Lastro deverá ser realizado, pela Securitizadora, nas datas da integralização dos CRI, desde que o cumprimento das condições precedentes presentes no Termo de Securitização e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo) ocorra até as 16h00 (dezesseis horas) (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Securitizadora poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso o cumprimento das condições precedentes presentes no Termo de Securitização e o

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

recebimento dos recursos da integralização dos CRI na Conta Centralizadora após às 16:00 (dezesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.10.5 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 6.10.2 e 6.10.4 acima, a Securitizadora deverá envidar os melhores esforços para que a Emissora receba a totalidade dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures Lastro na data de integralização dos CRI, obrigando-se, ainda, a utilizar o meio de transferência de recursos financeiros mais eficiente para tal.

6.10.6 Os CRI, e consequentemente as Debêntures Lastro, poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures Lastro, sendo certo que o preço da Oferta CRI será único e, portanto, eventual ágio ou deságio em relação às Debêntures Lastro deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures Lastro integralizadas em cada data de integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160 e desde que não afete o custo *all in* da Emissão dos CRI para a Emissora. O ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, as seguintes: (i) alteração da taxa SELIC; (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA (conforme abaixo definido) e/ou na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA ou (v) demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

6.10.7 As Debêntures da Terceira Série serão subscritas, a qualquer momento, a partir da data de início de distribuição, conforme informada no Anúncio de Início das Debêntures da Terceira Série, durante o período de distribuição das Debêntures da Terceira Série previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo que as Debêntures da Terceira Série serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Na primeira data de integralização da respectiva Série ("**Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Primeira Data de Integralização das Debêntures Lastro, a "**Primeira Data de Integralização das Debêntures**"), as Debêntures da Terceira Série serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário.

6.10.8 Caso qualquer Debênture da Terceira Série venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma, uma "**Data de Integralização as Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Data de Integralização Debêntures Lastro, as "**Datas de Integralização**"), o preço de integralização das Debêntures da Terceira Série **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série será o seu Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série; e **(ii)** em eventuais Datas de Integralização das Debêntures da Terceira Série posteriores à primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série será o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures da Terceira Série**", e em conjunto com o Preço de Integralização das Debêntures Lastro, o "**Preço de**

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Integralização"). A integralização das Debêntures será à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, em ambos os casos, respeitados os procedimentos operacionais da B3.

6.10.9 As Debêntures da Terceira Série poderão ainda, em qualquer Data de Integralização, serem colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures de uma mesma Série subscritas e integralizadas em uma mesma data de integralização. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa básica de juros (SELIC); (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI, ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

6.11 Escriturador

6.11.1 O escriturador da Emissão será a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Escriturador**", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Escriturador na prestação dos serviços de escriturador das Debêntures).

6.12 Forma e Comprovação de Titularidade

6.12.1 As Debêntures Lastro serão emitidas sob a forma nominativa e escritural sem a emissão de cautelas ou certificados.

6.12.2 As Debêntures da Terceira Série serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures da Terceira Série será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures da Terceira Série que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por extrato em nome do Escriturador, que servirá como comprovante da titularidade de tais Debêntures da Terceira Série.

6.13 Conversibilidade

6.13.1 As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.14 Espécie

6.14.1 As Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

6.15 Atualização Monetária das Debêntures

6.15.1 **Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, serão atualizados pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("I**PCA/IBGE**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

da Primeira Série, conforme o caso, nos termos da fórmula abaixo ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme aplicável, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior à Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior a Data de Aniversário, exemplificativamente, caso a primeira Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o número índice referente a abril, divulgado em maio;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês "k";

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

dup = número de dias úteis existente entre (a) a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou a última Data de Aniversário (exclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será acrescentado um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, será considerado "dut" o período de 21 (vinte e um) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste nesta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

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

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(iii) Considera-se "**Data de Aniversário e/ou Data de Pagamento**" as datas, conforme o cronograma de pagamentos constantes nesta Escritura de Emissão;

(iv) 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;

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

6.15.2 A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Securitizadora, em razão do critério adotado.

6.15.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de Ausência do IPCA**") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia dos Titulares dos CRI da Primeira Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

6.15.4 Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI da Primeira Série, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série e dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, desde o dia de sua indisponibilidade.

6.15.5 **Atualização Monetária das Debêntures da Segunda e Terceira Série**. O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, o saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e o saldo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.

6.16 Remuneração das Debêntures

6.16.1 **Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (*http://www.anbima.com.br*), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,00% (dois por cento) por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente).

6.16.2 A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série em questão (exclusive), a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = Vna x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

taxa = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização das Debêntures (inclusive), e a data atual (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o 1º Período de Capitalização será considerado a título de prêmio 2 Dias Úteis na contagem de dias.

6.16.3 **Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 4,00% (quatro inteiros 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 ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**")

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

onde:

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

"Fator DI" = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da Primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

"**TDIk**" = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Spread: 4,0000

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

6.16.4 **Remuneração das Debêntures da Terceira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 8,30% (oito inteiros e trinta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**"), calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

"**J**" = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

"Fator DI" = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da Primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

"**TDIk**" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread: 8,3000

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

6.17 Indisponibilidade da Taxa DI

6.17.1 Se, quando do cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.17.2 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série deverão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos da data de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou da impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI da Segunda Série e dos titulares das Debêntures da Terceira Série, respectivamente, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série quando do cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.17.3 Caso a Taxa DI deixe de estar limitada ou volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI da Segunda Série e Assembleia Geral das Debêntures da Terceira Série, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI e Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série não serão realizadas, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série.

6.17.4 Caso, na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI da Segunda Série e na Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série previstas acima, não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração das referidas Debêntures entre a Emissora, os Titulares dos CRI e os Debenturistas da Terceira Série representando, no mínimo, maioria dos CRI da Segunda Série e Debêntures da Terceira Série em Circulação, em primeira e segunda convocação, ou caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação por falta de quórum, ou, ainda, caso instalada em segunda convocação, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Debêntures da Segunda e Terceira Série, esta apenas após a integral liquidação das demais Séries, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI da Segunda Série e dos titulares das Debêntures da Terceira Série prevista acima, da data em que a mesma deveria ter ocorrido (caso não seja instalada em segunda convocação) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, e/ou pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, e/ou a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.18 Período de Capitalização e Data de Pagamento

6.18.1 Para fins de cálculo da Remuneração das Debêntures, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (exclusive); e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures do respectivo período (exclusive), tudo conforme as Datas de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.18.2 A Securitizadora se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento de Remuneração das Debêntures Lastro (conforme definido abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, uma notificação com o valor exato a ser pago na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), a título de Remuneração das Debêntures Lastro e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, das Debêntures Lastro devidos na respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Lastro ou Data de Vencimento das Debêntures Lastro, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Securitizadora, ou o seu envio tardio: (i) não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e (ii) a Emissora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

6.19 Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures

6.19.1 **Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos nas datas indicadas no Anexo VI, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**").

6.19.2 **Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série**: Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Terceira Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será devida mensalmente, a partir da Data de Emissão, exclusivamente caso, após o pagamento dos itens 1 a 7 indicadas no Anexo IV, haja recursos disponíveis na Conta Centralizadora, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos sempre nas datas indicadas no Anexo VI, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série**", e, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Data de Pagamento da Remuneração**"). Caso, em uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, não ocorra o pagamento integral da Remuneração das Debêntures da Terceira Série em razão da insuficiência de caixa remanescente nos termos do Anexo IV, o saldo não liquidado da Remuneração das Debêntures da Terceira Série será incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ("**Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série**"). O Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série terá sua data de pagamento prorrogada para a Data de Pagamento da Remuneração das

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Debêntures da Terceira Série subsequente, caso exista uma próxima Data de Pagamento das Debêntures da Terceira Série, sem que isso gere um Evento de Vencimento Antecipado.

6.19.3 O efetivo pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série apenas será exigível caso na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série caso o ICSD Anual seja superior aos dois índices previstos na cláusula 7.3(xxvii), abaixo, sendo certo que até o Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual (conforme abaixo definido), a Remuneração das Debêntures da Terceira Série será exigível em qualquer caso, de modo que, a condicionante de pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série descrita nessa cláusula só passará a ser exigível a partir do Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual (conforme abaixo definido). Na hipótese de o ICSD Anual não ser atendido, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série seguirá incidindo sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série e seu efetivo pagamento passará a ser exigível na primeira data de pagamento de remuneração imediatamente subsequente em que o ICSD Anual volte a ser atendido ou caso ocorra uma hipótese de (i) vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; (ii) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento das Debêntures da Terceira Série; (iv) Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (conforme abaixo definida); (v) Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido); (vi) Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definida) e/ou (vii) qualquer outro evento que implique a obrigação de liquidação antecipada das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão. Sendo certo que o tratamento dos valores não pagos deverá observar a cláusula 6.18.2 acima. Ainda assim, caso seja exigível o pagamento da Remuneração, poderá ser observado o disposto na cláusula 6.18.2 acima, sobre o Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série**.** Para fins de clareza, a Remuneração das Debêntures da Terceira Série continuará sendo capitalizada independente de seu pagamento ou não.

6.20 Amortização das Debêntures

6.20.1 **Amortização das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série**. Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela abaixo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente):

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado
15/12/2028	10,0000%
17/12/2029	12,2222%
16/12/2030	15,1899%
15/12/2031	17,9104%
15/12/2032	21,8182%
15/12/2033	32,5581%
15/12/2034	48,2759%
17/12/2035, ou seja, **Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série**	100,0000%

6.20.2 **Amortização das Debêntures da Terceira Série.** Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado na Data de Vencimento das Debêntures em uma única parcela correspondente a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Terceira Série**", e, quando em conjunto com Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série e Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série, "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures**").

6.21 Repactuação Programada

6.21.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.22 Condições de Pagamento

6.22.1 **Local e Horário de Pagamento das Debêntures Lastro**. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures Lastro serão efetuados pela Emissora no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora, observada a Cascata de Pagamento.

6.22.2 **Local e Horário de Pagamento das Debêntures Terceira Série.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures da Terceira Série serão efetuados pelo Agente de Garantias, na conta bancária junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade agente liquidante da Terceira Série ("**Conta de Liquidação da Terceira Série**" e "**Agente Liquidante da Terceira Série**", respectivamente), em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a cada evento

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

de pagamento, por conta e ordem da Emissora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures da Terceira Série custodiadas eletronicamente nela; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador, para as Debêntures da Terceira Série que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.

(i) Para fins de qualquer pagamento devido das Debêntures da Terceira Série, o Agente de Garantias poderá calcular os valores devidos no âmbito das Debêntures da Terceira Série. O Agente Fiduciário da Terceira Série e a Emissora deverão, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores a qualquer evento de pagamento das Debêntures Terceira Série, indicar de forma formal (podendo ser através de comunicação via *e-mail*), se estão de acordo com a memória de cálculo apresentada pelo Agente de Garantias.

(ii) Caso não haja manifestação do Agente Fiduciário da Terceira Série e da Emissora, no prazo estipulado, fica o Agente de Garantias autorizado a seguir com a transferência dos valores por ela calculados à Conta de Liquidação da Terceira Série, para que o Agente Liquidante da Terceira Série prossiga com o pagamento dos respectivos eventos.

(iii) A Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série desde já aceitam e concordam com os cálculos a serem elaborados pelo Agente de Garantias, não sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito. A Emissora desde já concorda e está ciente, de forma irrevogável e irretratável, que todos e quaisquer pagamentos, retenções, incorporações, ordinários ou extraordinários, serão feitas por sua conta e ordem inclusive perante terceiros, pelo Agente de Garantias em seu nome.

(iv) O Agente e Garantias não se responsabiliza pelas consequências, resultados, ações da efetivação e conclusão, ou não, dos eventos de pagamento das Debêntures da Terceira Série, se limitando apenas o cálculo dos referidos eventos, ainda mediante aprovação da Emissora e do Agente Fiduciário da Terceira Série. Sendo certo que esta responsabilidade é exclusivamente do Agente Fiduciário da Terceira Série, da Emissora e dos demais prestadores de serviço das Debêntures da Terceira Série.

6.22.3 **Prorrogação dos Prazos**. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.22.4 Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "**Dia Útil**" (ou "**Dias Úteis**") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

6.22.5 **Não prorrogação**. O não comparecimento da Securitizadora e/ou dos Debenturistas da Terceira Série, conforme o caso, para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.22.6 **Encargos Moratórios**. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, a partir da data da impontualidade, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

6.23 Publicação na Imprensa

6.23.1 As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou dos Debenturistas da Terceira Série, serão comunicadas à Emissora, nos termos da Cláusula 12 abaixo ou, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação utilizado pela Emissora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Emissora. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Securitizadora e/ou aos Debenturistas da Terceira Série.

6.24 Garantias Reais

6.24.1 Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, do valor devido em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (conforme abaixo definido), Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série, Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série ou em razão de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) das obrigações decorrentes das Debêntures, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures, seja na data de pagamento ou em decorrência de cada evento citado acima, conforme previsto nesta Escritura de Emissão; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, desde que comprovadas, bem como as obrigações relativas ao Agente Liquidante da Terceira Série, ao Escriturador, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Agente Fiduciário da Terceira Série, à Securitizadora e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão de Debêntures; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI, Agente Fiduciário da Terceira Série e/ou a Securitizadora venham a desembolsar no âmbito da presente Emissão de Debêntures e/ou em virtude da constituição e manutenção das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais, efetivamente comprovados, incidentes sobre a excussão da garantia descrita a seguir ("**Obrigações Garantidas**"), as debêntures contarão com as seguintes garantias reais:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(i) *Cessão Fiduciária:* a Emissora cede fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora e dos Debenturistas da Terceira Série, representados pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, agindo em benefício dos titulares das Debêntures da Terceira Série, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), os seguintes direitos creditórios ("**Cessão Fiduciária**"): **(i)** o montante correspondente a totalidade dos créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Emissora seja ou venha a ser titular, decorrentes dos contratos listados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido) ("**Contratos Cedidos**"), os quais serão creditados na Conta Vinculada (conforme definida abaixo) ("**Direitos Creditórios**"), observada a Condição Suspensiva (conforme definição no Contrato de Cessão Fiduciária); **(ii)** todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Emissora, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (a) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Emissora, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão ("**Recebíveis da Concessão**"); e (b) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão ("**Indenizações Concessão**" e, em conjunto com os Recebíveis Da Concessão, os "**Direitos Creditórios da Concessão**"); **(iii)** de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Depositário (conforme definição do Contrato de Cessão Fiduciária ("**Conta Vinculada**"), regida pelo "*Terceiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Depositário*" que será celebrado pela Emissora, pelo Agente de Garantias e pelo Banco Depositário ("**Contrato de Depositário**"); **(iv)** os recursos decorrentes de eventuais sinistros de seguros necessários para o funcionamento e realização das obras do Complexo Pacaembu ("**Recursos dos Seguros**"); **(v)** de todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos permitidos nos termos do Contrato de Depositário ("**Investimentos Permitidos**"), bem como quaisquer recursos decorrentes da venda e/ou resgate de referidos títulos e/ou valores mobiliários, observado que quaisquer juros eventualmente devidos com relação aos recursos cedidos renderão em favor da Emissora.

(ii) *Alienação Fiduciária:* alienação fiduciária em garantia sob condição suspensiva, a ser constituída em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 66-

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004) ("**Lei nº 4.728**"), dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**") e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, da Securitizadora, agindo em benefício dos titulares dos CRI, e dos Debenturistas da Terceira Série, representados pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, sobre a totalidade das ações representativas do capital social da Emissora, quais sejam (i) as ações de propriedade da **Progen S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche, nº 24, 3°, 4º, 5° e 6° andares, Vila Buarque, CEP 01.219-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.748.204/0001-22 ("**Progen**"), (ii) as ações de propriedade da Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 425, conjunto 181 e 182, Centro, CEP 01.009-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.500.399/0001-40 ("**Savona**" e em conjunto com a Progen, as "**Acionistas**"); bem como (iii) quaisquer direitos de subscrição das ações representativas do capital social da Emissora, bônus de subscrição (exceto o Bônus de Subscrição), debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, incluindo as ações decorrentes do Bônus de Subscrição, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, a Progen e a Savona ("**Alienação Fiduciária**" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária, "**Garantias Reais"** e "**Contrato de Alienação Fiduciária**", respectivamente, e, em conjunto com Contrato de Cessão Fiduciária, "**Contratos das Garantias Reais"**).

6.24.2 As Garantias Reais prestadas são independentes, inclusive em relação a quaisquer outras garantias que venham a ser prestadas em favor dos Titulares dos CRI, de modo que o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário da Terceira Série e a Securitizadora poderão, a qualquer tempo, executar as Garantias Reais, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, respeitados os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia.

6.25 Garantia Fidejussória.

6.25.1 Os Fiadores neste ato, obrigam-se, solidariamente com a Emissora, entre si, em caráter irrevogável e irretratável, perante à Securitizadora e e aos Debenturistas da Terceira Série, como fiadores, principais pagadores, renunciando expressamente aos benefícios e direitos descritos na Cláusula 6.25.3 abaixo, responsáveis solidariamente entre si e com a Emissora pela totalidade das Obrigações Garantidas, desde a Data de Emissão das Debêntures até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Fiança**", e "**Código Civil**", respectivamente).

6.25.2 Os Fiadores se obrigam, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emissora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

pagar qualquer valor devido pela Emissora nos termos da presente Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando às Obrigações Garantidas, nas respectivas datas de pagamento e/ou imediatamente após o vencimento antecipado das Debêntures, independentemente de comunicação, notificação ou outra formalidade pelo Agente Fiduciário dos CRI e pelo Agente Fiduciário da Terceira Série. Os pagamentos serão realizados pelos Fiadores de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, fora do âmbito da B3.

6.25.3 Cada Fiador expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza e demais direitos previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 825, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil**").

6.25.4 Caso as Obrigações Garantidas sejam executadas parcialmente ou sua execução integral não for suficiente para honrar o pagamento de todas as obrigações, encargos e despesas assumidos pela Emissora nesta Escritura de Emissão, os Fiadores não terão qualquer direito, pretensão ou ação contra a Emissora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou o Agente Fiduciário da Terceira Série visando reaver destes qualquer valor pago a título de liquidação das obrigações desta Escritura de Emissão, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às obrigações desta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.25.5 abaixo. Cada Fiador reconhece, portanto, observado o disposto na Cláusula 6.25.5 abaixo, que (i) não terá qualquer pretensão ou ação contra a Emissora; e (ii) referida ausência de sub-rogação não implica ou implicará enriquecimento sem causa da Emissora, da Securitizadora, Agente Fiduciário dos CRI e/ou do Agente Fiduciário da Terceira Série, haja vista que (a) os Fiadores são beneficiários indiretos das Obrigações Garantidas; e (b) são devedores principais das obrigações desta Escritura de Emissão.

6.25.5 Os Fiadores sub-rogam-se nos direitos da Securitizadora caso venham a honrar a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, observado, entretanto, que cada Fiador desde já concorda e se obriga a exigir e/ou demandar a Emissora por qualquer valor por eles honrado nos termos da Fiança somente e exclusivamente após a quitação integral da totalidade das obrigações, encargos e despesas assumidas pela Emissora e após o recebimento, pela Securitizadora e o Agente Fiduciário da Terceira Série, de todos os valores a eles devidos nos termos desta Escritura de Emissão.

6.25.6 A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão das Debêntures, permanecendo válida em todos os seus termos até o completo, efetivo e irrevogável pagamento integral das Obrigações Garantidas, inclusive nos casos de prorrogação da Data de Vencimento das Debêntures.

6.25.7 Os Fiadores desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas assumido pela Emissora.

6.25.8 A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário da Terceira Série judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias, por valores devidos até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

6.25.9 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI e pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, dos prazos para execução de quaisquer

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

garantias constituídas em favor da Securitizadora e dos Debenturistas da Terceira Série desta Emissão não ensejará, em nenhuma hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

6.25.10 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz das Obrigações Garantidas.

6.25.11 As Partes acordam que a Fiança aqui prestada poderá ser excutida contra todos os Fiadores, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito da Securitizadora.

6.25.12 Todo e qualquer pagamento realizado por qualquer Fiadora em virtude da Fiança ora prestada será efetuado livre e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo o Fiador em questão pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

6.25.13 Em hipótese alguma, eventual discussão judicial entre os Fiadores e a Securitizadora implicará atraso ou suspensão de cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pelos Fiadores.

6.25.14 Os Fiadores concordam e se obrigam a, caso recebam qualquer valor da Emissora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora, sob pena de incidência de Encargos Moratórios sobre o valor não repassado e de Hipótese de Vencimento Antecipado por descumprimento de obrigação pecuniária.

6.25.15 Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o intuito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

6.26 Compartilhamento de Garantias

6.26.1 As Garantias são constituídas em benefício conjunto dos Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série, ambos representados pelo Agente de Garantia, e serão compartilhadas proporcionalmente ao saldo devedor existente os Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série, nos mesmos termos, *pari passu,* observada a Cascata de Pagamentos (conforme definição da Escritura de Emissão) em decorrência das Debêntures Lastro e das Debêntures da Terceira Série.

6.27 Aquisição Facultativa

6.27.1 A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

6.28 Resgate Antecipado Facultativo Total

6.28.1 **Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**").

6.28.2 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; ou

(ii) valor presente das parcelas vincendas após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, 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 Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, vincendas após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

das Debêntures da Primeira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, apurados na Data de Início da Rentabilidade;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

6.28.3 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos) *flat*, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado pelo prazo médio remanescente das Debêntures da Segunda Série ("**Prêmio da Segunda Série**"):

6.28.4 O Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

PUresgate = VA + VA * (d/252 * Prêmio da Segunda Série)

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = média da quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e cada Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série subsequente, ponderada, pelos respectivos valores das parcelas de amortização.

6.28.5 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e da Segunda Séries, conforme o caso, poderá ser realizado individualmente ou em conjunto para as Debêntures da Primeira Série e para as Debêntures da Segunda Série.

6.28.6 O Resgate Antecipado Facultativo Total da respectiva Série somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado**") com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total da respectiva Série ("**Data do Resgate Antecipado**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a Data do Resgate Antecipado da respectiva Série, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo da respectiva Série; e **(c)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total da respectiva Série.

6.28.7 Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures a exclusivo critério da Emissora**.**

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

6.28.9 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.28 serão canceladas pela Emissora.

6.29 Amortização Extraordinária Parcial Facultativa

6.29.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures de cada uma das Séries, de forma proporcional entre as Séries, observados os termos e condições previstos abaixo ("**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**"). A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série deverá abranger todas as Debêntures da respectiva Série, e deverá

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série.

6.29.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização do CRI da Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série;

(ii) o valor presente das parcelas vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures relativa ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, 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 da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Primeira Data de Integralização do CRI da Primeira Série, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, apurados na Primeira Data de Integralização do CRI da Primeira Série;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

6.29.3 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** do Prêmio da Segunda Série.

6.29.4 O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUamortização = VA + VA * (d/252 * Prêmio da Segunda Série)

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série,

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = média da quantidade de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e cada Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série subsequente, ponderada, pelos respectivos valores das parcelas de amortização.

6.29.5 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Terceira Série, o valor devido pela Emissora será equivalente: ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série e subtraída dos valores de Remuneração das Debêntures da Terceira Série que tenham sido liquidados até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive); (b) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; e (c) prêmio correspondente a 2,15% a.a.(dois inteiros e quinze centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado o prazo remanescente até a data de vencimento das Debêntures da Terceira Série ("**Prêmio da Terceira Série**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Terceira Série**", respectivamente).

6.29.6 O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Terceira Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{amortização} = VA + VA * (d/252 * Prêmio\ da\ Terceira\ Série)$$

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Terceira Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série e subtraída dos valores de Remuneração das Debêntures da Terceira Série que tenham sido liquidados até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) e demais encargos devidos e não pagos; e

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Terceira Série e a Data de Vencimento.

6.29.7 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI em relação às Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série, e com cópia para o Agente Fiduciário da Terceira Série em relação às

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Debêntures da Terceira Série com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva série; **(b)** o valor a ser pago à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário da Terceira Série, conforme o caso, a título da Amortização Extraordinária Parcial da respectiva Série; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série.

6.29.8 O valor da Remuneração das Debêntures da respectiva Série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente subsequente.

6.29.9 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série e às Debêntures da Segunda Série deverá ocorrer em uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries, mediante depósito na Conta Centralizadora.

6.29.10 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Terceira Série deverá ocorrer em uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, seguindo os procedimentos da B3.

6.29.11 Recebida a Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

6.30 Resgate Antecipado Obrigatório

6.30.1 A qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização, na hipótese de (i) desenquadramento das Debêntures Lastro como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definida), (ii) ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures Lastro, em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures Lastro; ou (iv) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures Lastro ("**Resgate Antecipado Obrigatório**"), mediante o pagamento à Securitizadora do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que em qualquer uma das hipóteses acima, não será devida

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

pela Emissora qualquer prêmio em decorrência da realização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**").

6.30.2 A Emissora deverá comunicar a Securitizadora da respectiva Série sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório, por meio de comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante da Terceira Série, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório**").

6.30.3 O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures Lastro pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, o qual deverá ser pago pela Emissora à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização.

6.30.4 Uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, a Emissora cancelará as respectivas Debêntures Lastro.

6.31 Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série e Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série

6.31.1 **Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD:** Anualmente, em cada Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, a partir de 15 de dezembro 2028, caso o ICSD Anual, apurado nos termos do Anexo IV, seja superior aos índices previstos na cláusula 7.3(xxvii), abaixo, será destinado à amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série o somatório entre (i) todo o caixa disponível após o fluxo de pagamentos previsto nos itens 1 a 10 da Cascata de Pagamento indicadas no Anexo IV, e (ii) todo o caixa disponível nas contas de livre movimento da Emissora excedentes ao valor de Caixa Mínimo. A Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD não ultrapassará o montante equivalente a 30% (trinta por cento) do somatório entre (i) o valor pago nos 12 (doze) últimos eventos de pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série e da Segunda Série; e (ii) o valor pago a título de amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série na respectiva Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série em que é devida a Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD ("**Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD**"), observado o disposto abaixo ("**Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD**").

6.31.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD, o valor devido pela Emissora será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Terceira Série a ser amortizado ("**Valor Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD**");

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.31.3 Caso o Agente de Garantias calcule nos termos da cláusula 6.31.1, que a Amortização Extraordinária Obrigatória da Terceira Série ICSD será devida, o Agente de Garantias deverá notificar a Emissora ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória ICSD**"), informando sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD, observadas as disponibilidades financeiras do Patrimônio Separado no respectivo período após a aplicação da Cascata de Pagamentos, e o Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD; e para que a Emissora, caso as disponibilidades financeiras do Patrimônio Separado não sejam suficientes para atendimento do Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD, disponibilize na Conta Centralizadora o valor de caixa disponível nas contas de livre movimento da Emissora excedentes ao valor de Caixa Mínimo, observado o Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD. A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória ICSD deverá constar: **(i)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD, que será na mesma Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série; **(ii)** o percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Terceira Série a ser amortizado; **(iii)** o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD.

6.31.4 A data para realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e, obrigatoriamente, uma Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

6.31.5 A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD deverá abranger todas as Debêntures da Terceira Série e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso.

6.31.6 **Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica:** Na ocorrência de uma Transação Estratégica (conforme definição abaixo), a Emissora deverá amortizar antecipadamente as Debêntures da Terceira Série em volume equivalente aos recursos recebidos pela Emissora em decorrência da Transação Estratégica ("**Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica**").

6.31.7 Para os fins desta Escritura de Emissão: "**Transação Estratégica**" significa qualquer transação envolvendo venda, troca, permuta ou qualquer outra forma de disposição, total ou parcial, de títulos representativos do capital social da Devedora, em mercado secundário ou primário, incluindo eventuais ações da Emissora emitidas em decorrência de capitalização da Dívida Progen.

6.31.8 Cada Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica deverá ser realizada no valor da participação societária, direta ou indireta, da Emissora negociada por seus acionistas no contexto de cada Transação Estratégica, conforme o caso. O valor Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica será destinado para (i) amortização do percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série e subtraída dos valores de Remuneração das Debêntures da Terceira Série que tenham sido liquidados até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive); e (b) dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate; e (ii) pagamento do prêmio correspondente a:

(i) Caso a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica ocorra até o término do 12º (décimo segundo) mês contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, o prêmio corresponderá à diferença positiva, nesta ordem, entre (a) 30% (trinta por cento) da parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série a ser amortizada; e (b) a Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, paga até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica; e

(ii) Caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Terceira Série ocorra após o término do 12º (décimo segundo) mês contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, o prêmio corresponderá ao Prêmio Terceira Série.

6.31.9 Caso a Amortização Antecipada Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica atinja o percentual máximo 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, ficará a Emissora obrigada a realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Terceira Série, com o consequente cancelamento de tais Debêntures da Terceira Série ("**Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série**").

6.31.10 A Emissora permanecerá responsável pelo pagamento do saldo devedor das Debêntures após a realização de um ou mais eventos de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série que não tenham ensejado em Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série.

6.31.11 A Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário da Terceira Série sobre a ocorrência ou iminência da ocorrência de uma Transação Estratégica ("**Notificação de Transação Estratégica**"), sendo que a Notificação de Transação Estratégica deverá ser enviada em, no máximo, 3 (três) Dias Úteis da assinatura de qualquer acordo, contrato ou outro(s) documento(s), que resulte ou possa resultar, com o passar do tempo ou cumprimento de certas condições, em uma Transação Estratégica, sendo certo que, em qualquer caso, a Notificação de Transação Estratégica necessariamente deverá ser enviada com, pelo menos, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data de liquidação financeira da Transação Estratégica em questão ("**Data de Fechamento**").

6.31.12 A Notificação de Transação Estratégica deverá informar, com a antecedência indicada na Cláusula 6.31.11 acima, **(i)** a Transação Estratégica em questão; **(ii)** a data estimada para ocorrência (ex. assinatura dos documentos finais referentes à Transação Estratégica) da Transação Estratégica em questão, se aplicável; **(iii)** a Data de Fechamento estimada para a Transação Estratégica; **(iv)** o montante a ser obtido com a Transação Estratégica; e **(v)** demais informações necessárias para o conhecimento acerca da Transação Estratégica.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

6.31.13 A Emissora deverá fornecer ao Agente Fiduciário da Terceira Série todos os documentos e informações necessários e/ou por ele razoavelmente solicitados para que o Agente Fiduciário da Terceira Série proceda com a verificação dos termos da Transação Estratégica.

6.31.14 A ausência ou intempestividade na entrega da Notificação de Transação Estratégica poderá ser corrigida ou remediada pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data máxima para envio da Notificação de Transação Estratégica designada na Cláusula 6.31.11 acima, desde que a Notificação de Transação Estratégica para remediar ou corrigir a referida ausência ou intempestividade seja enviada com, pelo menos, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da Data de Fechamento e contenha as informações e características descritas ao longo desta Cláusula 6.31.12 acima.

6.31.15 Caso a Notificação de Transação Estratégica contenha informações incompletas, incorretas e/ou imprecisas, as mesmas poderão ser corrigidas ou remediadas pela Emissora, voluntariamente ou a pedido do Agente Fiduciário da Terceira Série ou da Securitizadora, no prazo adicional de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da Notificação de Transação Estratégica que continha tal(is) informação(ões) incompletas ou incorretas. O descumprimento, pela Emissora, do envio da Notificação de Transação Estratégica, não eximirá a Emissora de realizar a Amortização e/ou Resgate das Debêntures da Terceira Série, conforme termos previstos nesta Escritura de Emissão. Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série

6.31.16 **Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série.** Mensalmente, em cada Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures, caso haja um Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, será destinado à amortização extraordinária das Debêntures da Terceira Série o somatório entre (i) todo o caixa disponível após o fluxo de pagamentos previsto nos itens 1 a 9 da Cascata de Pagamento indicadas no Anexo IV, e (ii) todo o caixa disponível nas contas de livre movimento da Emissora excedentes ao valor de Caixa Mínimo. A Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série não ultrapassará o montante equivalente ao Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série ("**Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD e Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série Transação Estratégica, a "**Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série**").

6.31.17 **Bônus de Subscrição**. A Emissora emitiu, na presente data, em favor dos Debenturistas da Terceira Série, bônus de subscrição que conferem ao seu respectivo titular, em determinadas situações, o direito de subscrever ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R$1.000 (mil reais) de emissão da Emissora, nos termos previstos nos respectivos certificados ("**Bônus de Subscrição**").

7 VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1 As Debêntures, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão e demais Obrigações Garantidas serão consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Emissora o pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Remuneração das Debêntures, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e das Obrigações Garantidas, na ocorrência das hipóteses descritas nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo, observados os eventuais prazos de cura e respectivos procedimentos, quando aplicáveis (em conjunto, "**Hipótese(s) de Vencimento Antecipado**").

7.2 **Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático.** Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**"), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI ou Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série, por meio do envio de simples comunicação pelo Agente Fiduciário dos CRI e pelo Agente Fiduciário da Terceira Série à Emissora:

(i) **(a)** apresentação de pedido, proposta, plano ou instauração de recuperação judicial ou extrajudicial, insolvência civil, resolução de patrimônio pela Emissora, conforme aplicável, e/ou sociedades controladas pela Emissora ("**Controladas**") independentemente do deferimento pelo juízo competente; **(b)** extinção, liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência ou pedido de falência formulado por terceiros não elidido por depósito judicial e/ou contestada no prazo legal contra a Emissora ou qualquer Controlada; **(c)** pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial pela Emissora, e/ou suas Controladas; **(d)** propositura, pela Emissora, e/ou qualquer Controlada de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente; ou **(e)** qualquer procedimento similar em outra jurisdição, ou, ainda, medidas judiciais antecipatórias para tais procedimentos, incluindo aquelas com base em medidas preliminares para obtenção de tutela de urgência cautelar previstas na Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

(ii) não cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida aos Titulares dos CRI, prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos das Garantias Reais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento;

(iii) não cumprimento pela Emissora do pré-pagamento (i) da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para distribuição pública, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Primeira Data de Integralização e (ii) dos certificados de recebíveis imobiliários da 506ª (quingentésima sexta) série da 1ª (primeira) emissão da True Securitizadora S.A;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes de operações no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional, da Emissora e/ou suas respectivas Controladas, seja como parte ou como garantidora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), no caso da Emissora;

(v) caso a presente Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição CRI, o Contrato de Distribuição Debêntures e/ou os Contratos das Garantias Reais sejam objeto de

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

questionamento judicial, arbitral ou administrativamente pela **(a)** Emissora, ou por quaisquer de suas Controladas, coligadas, controladores; **(b)** pelos Acionistas; **(c)** Fiadores e respectivos cônjuges; ou **(d)** dependentes incluídos na declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda dos Fiadores;

(vi) caso a presente Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição CRI, o Contrato de Distribuição Debêntures e/ou os Contratos das Garantias Reais sejam: **(a)** rescindidos ou resilidos; **(b)** se tornem totalmente inválidos, nulos ou inexequíveis por meio de lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo; ou **(c)** objeto de decisão judicial ou arbitral que os declare nulos ou anuláveis ou que resulte, no todo ou em parte, na sua invalidação, inexequibilidade, ineficácia e a respectiva decisão tenha efeitos imediatos, exceto nos casos em que tenha sido efetuado, no devido prazo legal, questionamento administrativo ou judicial cabível, conforme o caso, e, nestes casos, desde que, dentro de referido prazo, tal questionamento tenha gerado, e seja mantido, efeito suspensivo imediato;

(vii) caso as Garantias Reais e a Fiança não sejam devidamente constituídas, ou se as Garantais Reais e a Fiança, por qualquer fato atinente ao seu objeto, se tornarem inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento da presente Escritura de Emissão, e desde que não sejam substituídas ou complementadas;

(viii) cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária da Emissora, suas Controladas, exceto **(a)** nos termos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, se tal alteração societária for previamente aprovada por Titulares dos CRI ou Debenturistas da Terceira Série, conforme o caso, representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definidas abaixo) em primeira ou segunda convocação; ou **(b)** caso a cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária não resulte em alteração do controle direto ou indireto da Emissora, de suas Controladas e/ou dos Acionistas;

(ix) em caso de cessão, venda ou qualquer forma de transferência ou alteração da composição acionária e do controle direto ou indireto da Emissora das Controladas e/ou dos Acionistas, conforme aplicável. Para fins deste inciso, a expressão “controle” deverá ser entendida como aquele previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(x) cessão ou qualquer outra forma de transferência a terceiros ou, ainda, aditamento ou qualquer forma de alteração, no todo ou em parte, pela Emissora ou pelos Fiadores, conforme aplicável, desta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos das Garantias Reais, salvo pela transferência a terceiros, pela Emissora ou pelos Fiadores, das respectivas obrigações relativas às Debêntures nos casos de sucessão previstos em lei, desde que tal sucessão decorra de operação realizada em consonância com os termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão;

(xi) transformação societária da Emissora para sociedade limitada;

(xii) alteração ou modificação do objeto social disposto no estatuto social da Emissora vigente na data desta Escritura de Emissão, que implique alteração da atividade principal da Emissora;

(xiii) redução de capital social da Emissora;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(xiv) a contratação de qualquer novo endividamento pela Emissora ou por Controladas por meio de empréstimos ou outras formas de endividamento (incluindo, sem limitação, dívidas bancárias, emissão de valores mobiliários representativos de dívida ou qualquer outra forma de captação de recursos que resultem em um endividamento adicional da Emissora e/ou de suas Controladas);

(xv) observado o disposto no inciso (xiv) acima, o pagamento (amortização ou liquidação) dos valores devidos pela Emissora no âmbito (i) do acordo geral de contratação de mútuo entre a Emissora e a Progen no valor de R$ 495.527.839,22 (quatrocentos e noventa e cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos) ("**Acordo de Mútuos**"); e (ii) do instrumento de confissão de dívida celebrado entre a Emissora e a Progen em relação aos valores devidos à Progen em decorrência do Contrato de Execução de Obras Civis na modalidade EPC Turn Key por Preço Global no valor de R$ 295.746.275,05 (duzentos e noventa e cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e setenta e cinco reais e cinco centavos) ("**Confissão de Dívida**" e, em conjunto com o Acordo de Mútuos, a "**Dívida Progen**") caso o ICSD (conforme abaixo definido) seja inferior a 1.5x;

(xvi) distribuição e/ou pagamento (inclusive por meio de antecipação) pela Emissora de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora, no caso das Dívidas Progen não terem sido liquidadas e o ICSD ser inferior a 1.5x;

(xvii)

(xviii) decreto de intervenção ou caducidade pelo Poder Concedente na Emissora; ou

(xix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial desta Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição CRI, do Contrato de Distribuição Debêntures e/ou dos Contratos das Garantias Reais, por meio de lei, decreto, ato normativo ou qualquer outro expediente legal, regulamentar ou administrativo, bem como em decorrência de qualquer decisão judicial ou arbitral, exceto nos casos em que tenha sido efetuado, no devido prazo legal, questionamento administrativo ou judicial cabível, conforme o caso, e, nestes casos, desde que dentro de referido prazo, tal questionamento tenha gerado, e seja mantido, efeito suspensivo imediato.

7.3 Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático. Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série deverão convocar as respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado e observar-se-á o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes desta Escritura de Emissão:

(i) não cumprimento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos das Garantias Reais, desde que não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do descumprimento, sendo certo que o prazo de cura previsto neste item não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos das Garantias Reais;

(ii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou os Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) no caso da Emissora, salvo (i) se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

sua ocorrência, a Emissora e/ou os Fiadores comprovarem, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou Agente Fiduciário da Terceira Série, conforme o caso, que que referido protesto (1) foi pago, sustado ou cancelado; ou (2) teve garantia apresentada e devidamente aceita em juízo; ou (3) teve os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(iii) o descumprimento, pela Emissora, e/ou suas Controladas de decisão condenatória: (a) proferida por autoridade administrativa, salvo se a respectiva decisão estiver sendo regularmente contestada no Poder Judiciário, dentro dos prazos legais aplicáveis e desde que tenha sido obtido um efeito suspensivo; (b) arbitral, desde que definitiva e contra a qual não caiba recurso; ou (c) judicial com exigibilidade imediata, e desde que imponha à Emissora obrigação de pagamento em valor igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);

(iv) descumprimento do Contrato de Concessão que enseje a retomada ou extinção das atividades pelo Poder Concedente, nos termos do Contrato de Concessão, incluindo as hipóteses de encampação, anulação, rescisão, ou término ordinário ou antecipado do Contrato de Concessão, desde que não sanado no prazo de cura de 30 (trinta) dias;

(v) utilização dos recursos líquidos provenientes da Emissão de Debêntures em desacordo com o disposto nesta Escritura de Emissão e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), em relação à Destinação dos Recursos Debêntures Lastro;

(vi) inadimplemento pela Emissora de qualquer obrigação de pagamento de quantia igual ou superior, individual ou agregado, a R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, em qualquer instrumento do qual tal sociedade seja parte, na qualidade de devedora ou garantidora, inclusive relacionados a fornecedores ou prestadores de serviço de tal sociedade, exceto se o inadimplemento for sanado pela Emissora e/ou Acionistas no prazo contratual estipulado;

(vii) se a Emissora onerar mais que R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em favor de qualquer sociedade ou entidade, assim entendido como a constituição de hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, gravame ou outro direito real de garantia sobre os ativos da Emissora, ou sobre os bens e direitos objetos das Garantias Reais, ou firmar qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade de, ou adquirido no futuro por, qualquer sociedade ou entidade, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, quaisquer bens de seu ativo;

(viii) não constituição e manutenção da Conta Reserva (conforme definida no Termo de Securitização);

(ix) se os Acionistas onerarem as ações da Emissora, com exceção da oneração em decorrência da Alienação Fiduciária, em favor de qualquer sociedade ou entidade, assim entendido como a constituição de hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, gravame ou outro direito real de garantia sobre as ações da Emissora, observado que a limitação de oneração prevista neste item não alcança os Bônus de Subscrição;

(x) se a Emissora alienar, ou de qualquer forma transferir, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa ativos operacionais, exceto (a) se os resultados da alienação

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

resultarem em aquisição ou investimento de novos ativos que tenham, no mínimo, a mesma representatividade dos ativos alienados; (b) pela alienação de bens obsoletos ou no curso normal dos negócios da Emissora observado o desgaste natural decorrente do uso de tais ativos;

(xi) se a Emissora prestar qualquer tipo de garantia fidejussória em favor de terceiros;

(xii) sequestro, arresto ou penhora de ativos da Emissora dos Fiadores e/ou de qualquer sociedade controlada pela Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(xiii) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora, de propriedade ou posse, direta ou indireta de bens, que representem, de forma individual ou agregada, mais de 5% (cinco por cento) do total do ativo da Emissora;

(xiv) caso quaisquer declarações e garantias prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores nesta Escritura da Emissão e/ou nos Contratos das Garantias Reais sejam verificadas falsas, imprecisas, insuficientes, inconsistente, desatualizadas ou incompletas, neste último caso, em qualquer aspecto relevante, ou que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, na data em que a respectiva declaração ou garantia foi prestada;

(xv) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, exceto por aquelas que: (i) estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que, quando aplicável, tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (iii) que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, desde que não cause um efeito adverso relevante no resultado e nas operações da Emissora;

(xvi) prática, pela Emissora pelos Fiadores e/ou pelos Acionistas, e suas respectivas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum, diretores, membros de conselho de administração, desde que agindo em nome e benefício da Emissora e/ou dos Acionistas, de atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando à prática de corrupção ou normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, crimes contra a ordem econômica e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, na forma da Lei nº 6.385, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, do Decreto nº

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor (que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003), da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**");

(xvii) não manutenção dos seguros necessários para o funcionamento e realização das obras, caso aplicável, no Empreendimento e que possuam limites de indenização e vigência compatíveis com os montantes investidos no Empreendimento, com os financiamentos obtidos e respectivos prazos, com cláusula beneficiária ao Agente Fiduciário dos CRI;

(xviii) descumprimento por parte da Emissora, dos Fiadores, e/ou pelos Acionistas, da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, bem como nas normas relativas à saúde e segurança ocupacional, utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero, bem como não infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como nas demais legislações e regulamentações trabalhistas e previdenciárias supletivas ("**Legislação de Proteção Social**");

(xix) descumprimento da legislação ambiental e regulamentações ambientais supletivas relacionadas ao meio ambiente, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como nas demais legislações e regulamentações ambientais e determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Ambiental**" e, em conjunto com a Legislação de Proteção Social, "**Legislação Socioambiental**");

(xx) morte, declaração de incapacidade, declaração de interdição, declaração de ausência ou insolvência dos Fiadores, exceto se uma nova garantia seja constituída e formalizada em substituição à Fiança, após aprovação prévia dos Titulares dos CRI;

(xxi) rescisão, cancelamento ou suspensão de contratos comerciais cedidos fiduciariamente em valor agregado de receita superior a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) por ano, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, exceto em caso de substituição dos contratos objeto da Cessão Fiduciária, nos termos e prazos do Contrato de Cessão Fiduciária, após serem aprovados em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série;

(xxii) se terceiros questionarem esta Escritura de Emissão ou qualquer um dos demais Documentos da Operação dos CRI e/ou dos Documentos da Operação das Debêntures, judicial, arbitral ou administrativamente, e a Emissora não tenha elidido tal questionamento no prazo legal e obtido decisão efeito suspensivo**;**

(xxiii) caso o Relatório do Agente Externo indique o não cumprimento do Plano de Negócios, sendo que:

(a) Agente Externo: Significa a sociedade que deverá ser contratada, até 28 de fevereiro de 2026, pela Emissora, com a interveniência e anuência do Agente Fiduciário da Terceira Série e do Agente de Garantias, nos termos e condições aprovados pelos Debenturistas da Terceira Série, que será responsável pelo

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

acompanhamento periódico dos índices de faturamento, despesas, taxa de ocupação, e outros indicadores relevantes para avaliar se as atividades desempenhadas pela Emissora estão aderentes às projeções constantes no Plano de Negócios, cabendo ao Agente Fiduciário da Terceira Série acompanhar o cumprimento, pelo Agente Externo, de suas obrigações;

(b) Relatório do Agente Externo: significa os relatórios que periodicamente serão entregues pelo Agente Externo ao Agente Fiduciário da Terceira Série e disponibilizados exclusivamente aos Debenturistas da Terceira Série;

(c) Plano de Negócios: Significa o último Plano de Negócios aprovado pela Emissora, que poderá ser ajustado de tempos em tempos.

(xxiv) caso o índice obtido da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA (conforme abaixo definidos), conforme calculado pela Emissora e acompanhado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário das Debêntures Terceira Série em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das Demonstrações Financeiras das Emissora, seja superior a ("**Índice de Alavancagem**"):

(a) 6,0x, entre a Data de Emissão até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(b) 5,0x vezes, entre 01 de janeiro de 2026 até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2027;

(c) 4,0x, entre 01 de janeiro de 2028 até o final do exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2028; e

(d) 3,5x, entre 01 de janeiro de 2029 até a Data de Vencimento.

Onde:

"**Dívida Líquida**" significa o montante de Dívida Bruta deduzido do saldo de caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata, exceto se em garantia a obrigações não financeiras

"**Dívida Bruta**" significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, as fianças e avais prestados para obrigações de terceiros que não integrantes do grupo econômico da Progen, mútuos (exceto aqueles que sejam **totalmente subordinados** a essa emissão de Debêntures, ou seja, aqueles que possuam pagamento de juros e amortização apenas após a Data de Vencimento das Debêntures) arrendamento mercantil e/ou leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui também os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos).

"**EBITDA**" significa, com relação aos 12 (doze) meses anteriores ao período objeto de apuração, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e em bases consolidadas, o somatório: (1) do lucro/prejuízo líquido, descontado o Resultado Não Operacional, antes de deduzidos os impostos, outros tributos, contribuições e participações minoritárias, (2) das despesas de depreciação e amortização, e (3) das Despesas Financeiras deduzidas das Receitas Financeiras.

(xxv) caso o Caixa Mínimo da Emissora, a ser integralmente composto no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da Data de Integralização, seja inferior a

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme verificação a ser feita nos termos do Anexo V;

(xxvi) caso a Emissora não cumpra com todos os itens da Cascata de Pagamento, conforme aplicáveis, prevista no Anexo IV à esta Escritura de Emissão; ou

(xxvii) caso, após o Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual, o ICSD da Emissora, calculado e apurado pela Emissora e acompanhado pela Securitizadora, anualmente ("**ICSD Anual**"), em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das demonstrações financeiras auditadas da Emissora referentes ao respectivo exercício social findo em 31 de dezembro de cada ano ("**Data de Verificação ICSD Anual**"), e no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior à Data de Verificação ICSD Anual e de acordo com as rubricas indicadas abaixo, seja menor que:

(a) 1,50x para o ICSD Anual considerando o Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série; e

(b) 1,20x para ICSD Anual considerando o Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série e o Serviço da Dívida das Debêntures da Segunda Série.

Para fins desta Cláusula:

"**Primeiro Evento de Apuração do ICSD Anual**": significa a apuração realizada em até 5 (cinco) Dias Úteis do primeiro recebimento das demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

"**Índice de Cobertura do Serviço da Dívida**" ou "**ICSD**": Geração de Caixa / Serviço da Dívida.

"**Geração de Caixa**": EBITDA – IR e CSLL – Outras Receitas e Despesas Operacionais – Mútuos pagos pela Emissora.

"**EBITDA**" Lucro Operacional + Despesas de Depreciação e Amortização +/- Equivalência Patrimonial +/- Ajustes por *Impairment*, todos relativos aos últimos 12 (doze) meses.

"**IR e CSLL**": provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido relativa aos últimos 12 (doze) meses;

"**Serviço da Dívida das Debêntures da Primeira Série**": somatório das projeções de todos os pagamentos de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e eventuais Encargos Moratórios que serão devidos nos próximos 12 (doze) meses relativos;

"**Serviço da Dívida das Debêntures da Segunda Série**": somatório das projeções de todos os pagamentos de Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e eventuais Encargos Moratórios que serão devidos nos próximos 12 (doze) meses relativos.

7.4 A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência. Igualmente, a Debenturista, o Agente Fiduciário da Terceira Série e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima, mesmo que por meio de referida notificação, deverá notificar a Emissora no

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da ciência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ou Não Automático, conforme aplicável.

7.5 O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelos Debenturistas da Terceira Série, pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado (i) das Debêntures Lastro e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI e (ii) das Debêntures da Terceira Série.

7.6 Para fins da deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.4 acima, serão computados de forma proporcional os votos dos Titulares dos CRI em relação às Debêntures Lastro em conjunto com os votos dos Debenturistas da Terceira Série em relação às Debêntures da Terceira Série, sendo certo que a decisão da Securitizadora em relação aos votos correspondentes aos Titulares dos CRI deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

7.7 As Partes, desde já, concordam que a Hipótese de Vencimento Antecipado Não-Automática prevista na cláusula 7.3(xxiii) somente se aplicará às Debêntures da Terceira Série.

7.8 Em caso de não instalação, em segunda convocação, da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou, caso instalada, em caso de insuficiência de quórum para deliberar ou não manifestação dos Titulares dos CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.9 A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 7.3 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos.

7.10 A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observada a cláusula 8 abaixo.

7.11 A declaração de vencimento antecipado das Debêntures decorrentes de Evento de Vencimento Automático previsto na Cláusula 7.2 acima ocorrerá independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, para deliberar sobre o resgate dos CRI, ou Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série para deliberar sobre o resgate das Debêntures da Terceira Série.

7.12 Uma vez instalada a Assembleia Geral de Debenturistas será necessária a manifestação favorável de Debenturistas titulares das Debêntures que representem, (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação (conforme abaixo definido), conforme o caso, ou (ii) em segunda convocação, a maioria das Debêntures em Circulação presentes, conforme o caso, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) das Debêntures em Circulação para aprovar (a) a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures; ou (b) a suspensão dos trabalhos para deliberação em data posterior.

7.13 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga, a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento, observada a Cascata de Pagamento, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, acrescido da

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, acrescido de eventuais Encargos Moratórios, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Emissora receber carta encaminhada pela Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário da Terceira Série informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora e observado a Cascata de Pagamento.

7.14 Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IPCA/IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

8 AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1 A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão, é nomeada como Agente Fiduciário da Terceira Série e expressamente aceita, nos termos da legislação e da presente Escritura de Emissão, representar a comunhão de Debenturistas da Terceira Série perante a Emissora.

8.2 O Agente Fiduciário da Terceira Série exercerá suas funções a partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

8.3 Nas hipóteses de impedimentos, renúncia, intervenção, liquidação ou qualquer outro caso de vacância na função de agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contado do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série para a escolha do novo agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário da Terceira Série a ser substituído, pela Emissora, por Debenturistas das Debêntures da Terceira Série que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures da Terceira Série em Circulação, ou pela CVM. Na hipótese de a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuá-la no Dia Útil imediatamente posterior ao 15º (décimo quinto) dia antes do término do prazo antes referido, sendo certo que a CVM poderá nomear substituto provisório, enquanto não se consumar o processo de escolha do novo agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série. A substituição não implicará em remuneração ao novo agente fiduciário superior à remuneração avençada nesta Escritura de Emissão.

8.4 Na hipótese de não poder o Agente Fiduciário da Terceira Série continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura de Emissão, deverá este comunicar imediatamente o fato à Emissora e aos debenturistas, mediante convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, solicitando sua substituição.

8.5 É facultado aos Debenturistas, após o encerramento do prazo para a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, proceder à substituição do Agente Fiduciário da

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Terceira Série e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série especialmente convocada para esse fim, nos termos desta Escritura de Emissão.

8.6 Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário da Terceira Série, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário da Terceira Série em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série.

8.7 Em qualquer hipótese, a substituição do Agente Fiduciário da Terceira Série deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados a partir da data de assinatura do aditamento a esta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 1º da Resolução CVM 226, ou, quando exigido por lei, do registro desses instrumentos nos órgãos competentes juntamente com os documentos previstos no parágrafo 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

8.8 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário da Terceira Série deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, que deverá ser averbado no Cartório RTD, onde será inscrita a presente Escritura de Emissão.

8.9 O agente fiduciário substituto deverá, imediatamente após sua nomeação, comunicá-la aos Debenturistas.

8.10 O agente fiduciário substituto exercerá suas funções a partir da data em que for celebrado o correspondente aditamento a esta Escritura de Emissão, inclusive, até sua efetiva substituição ou até que todas as obrigações contempladas na presente Escritura de Emissão sejam cumpridas.

8.11 Aplicam-se às hipóteses de substituição do Agente Fiduciário da Terceira Série as normas e preceitos a este respeito promulgados por atos da CVM.

8.12 Além de outros previstos em lei ou em ato normativo da CVM, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário da Terceira Série:

(a) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Debenturistas da Terceira Série;

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

(c) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série para deliberar sobre sua substituição;

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

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações acerca das garantias e a consistência das demais informações contidas nesta Escritura de Emissão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(f) diligenciar junto à Emissora para que a Escritura de Emissão e seus aditamentos sejam registrados no Cartório RTD, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas, alertando os debenturistas, no relatório anual de que trata a alínea (m) abaixo, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições das Debêntures da Terceira Série;

(i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Varas do Trabalho, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Emissora ou da Fiadora, conforme o caso;

(j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora;

(k) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série, mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, na forma desta Escritura de Emissão;

(l) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(m) elaborar relatório destinado aos Debenturistas da Terceira Série, nos termos artigo 68, §1º, alínea “(b)”, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

(1) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(2) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Debenturistas da Terceira Série;

(3) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

(4) quantidade de Debêntures da Terceira Série emitidas, quantidade de Debêntures da Terceira Série em Circulação e saldo cancelado no período;

(5) resgate, amortização, repactuação e pagamento de juros das Debêntures da Terceira Série realizados no período;

(6) destinação dos recursos captados por meio da emissão das Debêntures da Terceira Série, conforme informações prestadas pela Emissora;

(7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(8) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(9) verificação da regularidade da constituição da garantia fidejussória, observando a manutenção da suficiência e exequibilidade da Fiança; e

(10) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora ou por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões, (a) denominação da companhia ofertante; (b) quantidade de valores mobiliários emitidos; (c) valor da emissão; (d) espécie e garantias envolvidas; (e) prazo de vencimento e taxa de juros; (f) inadimplemento no período;

(n) disponibilizar o relatório a que se refere a alínea (m) acima aos Debenturistas da Terceira Série, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;

(o) manter atualizada a relação dos Debenturistas da Terceira Série e seus endereços, mediante, inclusive, solicitação de informações junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente Liquidante da Terceira Série e à B3, conforme o caso, sendo que, para fins de atendimento ao disposto nesta Cláusula, a Emissora e os debenturistas, assim que subscreverem, integralizarem ou adquirirem as Debêntures da Terceira Série, expressamente autorizam, desde já, o Escriturador, o Agente Liquidante da Terceira Série e a B3, conforme o caso, a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referentes à divulgação, a qualquer momento, da posição de debenturistas e seus respectivos titulares;

(p) disponibilizar o cálculo do valor unitário das Debêntures da Terceira Série a ser realizado pela Emissora, nos termos da metodologia de cálculo desta Escritura de Emissão, aos debenturistas e aos demais participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;

(q) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes desta Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(r) comunicar os debenturistas a respeito de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas nesta Escritura de Emissão, incluindo as obrigações relativas a garantias e a Cláusulas destinadas a proteger o interesse dos debenturistas e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os debenturistas e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(s) responsabilizar-se integralmente pelos serviços contratados, nos termos da legislação vigente; e

(t) divulgar as informações referidas no inciso (10) da alínea (m) acima em sua página na rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

8.13 No caso de inadimplemento de quaisquer condições das Debêntures da Terceira Série, o Agente Fiduciário da Terceira Série deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou na presente Escritura de Emissão para proteger direitos ou defender os interesses da comunhão dos Debenturistas da Terceira Série, observado o artigo 12 da Resolução CVM 17.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

8.14 Serão devidos ao Agente Fiduciário da Terceira Série honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desta Escritura de Emissão, correspondentes a (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 12.000,00 (doze mil reais) e (ii) parcelas anuais de R$ 12.000,00 (doze mil reais), devidas pela Emissora, sendo a primeira parcela, correspondente ao item (i) devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização das Debêntures e as demais parcelas no mesmo dia dos semestres subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Oferta Debêntures seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Oferta Debêntures.

8.15 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário da Terceira Série uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Debenturistas, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em *calls* ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "*relatório de horas*" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário da Terceira Série com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário da Terceira Série, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

8.16 As parcelas citadas nas cláusulas acima serão reajustadas pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente, calculada *pro rata die,* se necessário e caso aplicável.

8.17 As parcelas citadas nas cláusulas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: (i) ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); e (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

8.18 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, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

8.19 A remuneração prevista nas Cláusulas anteriores será devida mesmo após o vencimento das Debêntures da Terceira Série, caso o Agente Fiduciário da Terceira Série ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

8.20 A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, sempre que possível, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação, transportes e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Debenturistas da Terceira Série.

8.21 Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário da Terceira Série venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas da Terceira Série deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos debenturistas, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas da Terceira Série. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Debenturistas, bem como a remuneração do Agente Fiduciário da Terceira Série na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário da Terceira Série solicitar garantia dos Debenturistas da Terceira Série para cobertura do risco de sucumbência.

8.22 Na hipótese de ocorrer o cancelamento ou o resgate da totalidade das Debêntures da Terceira Série, o Agente Fiduciário da Terceira Série fará jus somente à remuneração calculada *pro rata temporis* pelo período da efetiva prestação dos serviços, devendo restituir à Emissora a diferença entre a remuneração recebida e aquela a que fez jus, se assim solicitado pela Emissora, e em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida solicitação.

8.23 Caso ocorra a efetiva substituição do Agente Fiduciário da Terceira Série, o substituto receberá a mesma remuneração recebida pelo Agente Fiduciário da Terceira Série em todos os seus termos e condições, sendo que a primeira parcela anual devida ao substituto será calculada *pro rata temporis*, a partir da data de início do exercício de sua função como agente fiduciário da Emissão. Esta remuneração poderá ser alterada de comum acordo entre a Emissora e o agente fiduciário substituto, desde que previamente aprovada pela Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série.

8.24 O Agente Fiduciário da Terceira Série não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Oferta Debêntures, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Debenturistas da Terceira Série, conforme o caso.

8.25 Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário da Terceira Série a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

8.26 Eventuais obrigações adicionais atribuídas ao Agente Fiduciário da Terceira Série, desde que aprovadas pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, e/ou alterações nas características da operação, facultarão ao Agente Fiduciário da Terceira Série a revisão dos honorários ora propostos.

8.27 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário da Terceira Série, o Agente Fiduciário da Terceira Série 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

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

8.28 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário da Terceira Série, que criarem responsabilidade para os Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas da Terceira Série reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas da Terceira Série.

8.29 A atuação do Agente Fiduciário da Terceira Série limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e desta Escritura de Emissão, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e desta Escritura de Emissão.

8.30 O Agente Fiduciário da Terceira Série se balizará pelas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora e/ou pela Fiadora para acompanhar o atendimento do Índice Financeiro.

8.31 O Agente Fiduciário da Terceira Série não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Debenturistas da Terceira Série, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas da Terceira Série. Neste sentido, o Agente Fiduciário da Terceira Série não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas da Terceira Série a ele transmitidas conforme definidas pelos Debenturistas e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Debenturistas da Terceira Série ou à Emissora.

8.32 O Agente Fiduciário da Terceira Série 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 da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Oferta Debêntures.

9 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1 Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral ("**Assembleia Geral de Debenturistas**" ou "**Assembleia Geral**"), a fim de deliberar sobre matéria da comunhão dos titulares das Debêntures, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, observado que:

(i) quando o assunto a ser deliberado for comum a todas as Séries, os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas de todas as Séries, sendo que, neste caso (a) os quóruns de convocação e instalação serão computados em conjunto; e (b) as deliberações dos Debenturistas das diferentes Séries das Debêntures serão computadas em conjunto para fins de formação de quórum de deliberação previstos nesta Escritura de Emissão; e

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(ii) quando o assunto a ser deliberado for específico a uma determinada Série, ou seja, quando o assunto a ser deliberado for, por exemplo, (a) postergação de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão relativos apenas à respectiva Série; e/ou (b) alongamento do prazo de vigência das Debêntures da respectiva Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva Série, conforme o caso.

9.2 Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures Lastro, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.3 Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista das Debêntures Lastro somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização, observado, ainda, o voto proporcional às Debêntures Lastro.

9.4 As deliberações em Assembleia Geral de Debenturista serão tomadas pelos votos favoráveis de Debenturistas que representem (a) em primeira convocação, no mínimo, 50,00% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação presentes em tal Assembleia Geral de Debenturista, (b) em segunda convocação, no mínimo, a maioria das Debêntures presentes em tal, observado que, para efeitos de constituição do quórum de instalação e deliberação, serão consideradas "**Debêntures em Circulação**" aquelas Debêntures subscritas que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, de maneira proporcional aos CRI no caso das Debêntures Lastro, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

9.5 A Emissora poderá, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que estes deliberem sobre a renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver* prévio) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado que dependerá da aprovação de Debenturistas titulares de, (a) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Debêntures em Circulação; (b) em segunda convocação, no mínimo, a 50%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(cinquenta por cento) mais 1 (uma) das Debêntures em Circulação presentes em tal Assembleia Geral de Debenturista, observado que neste caso deverá representar, no mínimo 20% (vinte por cento) das Debêntures em Circulação. Não obstante o disposto nesta Escritura de Emissão, as matérias de interesse exclusivo das Debêntures Lastro, e consequentemente dos CRI, serão deliberadas e aprovadas exclusivamente em Assembleia Geral de Titulares de CRI daquela série, da qual terão direito a participar e votar apenas os Titulares de CRI das respectivas séries.

10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES

10.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação aplicável, a Emissora assume as obrigações abaixo descritas:

(i) fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Agente Fiduciário da Terceira Série e à Securitizadora, além de disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) exclusivamente para a Emissora, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes cadastrados na CVM, acompanhadas de declaração firmada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora;

(b) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que, razoável e justificadamente, lhe venha a ser solicitada, em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente ou em prazo maior caso assim previsto em qualquer Documento da Operação;

(c) quando solicitado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série, por meio de declaração firmada por representantes da Emissora e dos Fiadores, de que estão adimplentes com suas obrigações, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão e nos Contratos das Garantias Reais;

(d) exclusivamente para a Emissora, nos prazos previstos na Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, ou normativo que venha a substitui-la, ou, se ali não previstos, no terceiro Dia Útil após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, avisos aos titulares de Debêntures, fatos relevantes, atas de assembleias gerais e reuniões do conselho de administração da Emissora que, de alguma forma, envolvam interesse dos titulares de Debêntures;

(e) exclusivamente para a Emissora, fornecer dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada trimestre ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das informações financeiras trimestrais, o que ocorrer primeiro: relatório com a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a apuração do Índice Financeiro ICSD Anual e do Índice de

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Alavancagem, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(f) exclusivamente para a Emissora, até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido evento, uma via original, com a lista de presença, e uma cópia eletrônica (PDF) contendo a chancela digital comprovando o arquivamento na JUCESP dos atos e reuniões dos debenturistas que integrem a Emissão de Debêntures;

(ii) exclusivamente para os Fiadores, anualmente, até o dia 31 de julho de cada ano, enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série uma das seguintes informações, a seu exclusivo critério (a) cópia do comprovante de entrega da Declaração de Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) referente ao exercício imediatamente anterior; ou (b) declaração firmada pelo próprio Fiador atestando a manutenção de capacidade financeira e suficiência de recursos para arcar com as obrigações decorrentes da Fiança;

(iii) informarem o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário da Terceira Série e a Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil, na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado de que tenha ciência;

(iv) cumprirem todas as determinações emanadas da CVM, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

(v) exclusivamente para a Emissora, não realizar operações fora do seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(vi) exclusivamente para a Emissora, notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil o Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário da Terceira Série e a Securitizadora sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, reputacionais, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que (a) possam afetar negativamente, impossibilitar ou dificultar o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e das Debêntures ou (b) faça com que as demonstrações ou informações financeiras fornecidas pela Emissora não mais reflitam a real condição financeira da Emissora;

(vii) comunicar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Agente Fiduciário da Terceira Série e a Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua capacidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos das Garantias Reais;

(viii) exclusivamente para a Emissora, manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme exigido pelo Contrato de Concessão;

(ix) exclusivamente para a Emissora, não praticar qualquer ato em desacordo com o Estatuto Social, com esta Escritura de Emissão e/ou com os Contratos das Garantias Reais, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante os titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(x) cumprirem as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, ressalvados os casos em que, de boa-fé, esteja sendo discutida a aplicabilidade da lei, norma ou determinação, e desde que, o descumprimento não possa causar uma mudança adversa relevante e/ou alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora;

(xi) cumprirem todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e nos Contratos das Garantias Reais, inclusive no que tange à destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures;

(xii) contratarem e manter contratado durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas, o banco liquidante dos CRI, o escriturador dos CRI, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI, o Engenheiro Independente e a Agência de Classificação de Risco;

(xiii) efetuarem o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de Debêntures Lastro ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, desde que a preços de mercado, nos termos desta Escritura de Emissão;

(xiv) exclusivamente para a Emissora, manter sempre válidas e em vigor as licenças e autorizações (inclusive ambientais) necessárias para a boa condução dos negócios da Emissora, exceto por aquelas que: (i) estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (ii) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que, quando aplicável, tenha sido obtido efeito suspensivo;

(xv) providenciarem o pedido de registro dos Contratos das Garantias Reais no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos prazos estabelecidos nos Contratos das Garantias Reais;

(xvi) exclusivamente para a Emissora, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da efetiva convocação, no caso da Emissora, encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série cópia da notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas, quando houver, e cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas, bem como a data e ordem do dia da assembleia a se realizar;

(xvii) cumprir com o disposto na Legislação Ambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto as disposições questionadas de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas e que tenham obtido efeito suspensivo, desde que, o descumprimento não possa causar uma mudança adversa relevante e/ou alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora;

(xviii) cumprir as obrigações decorrentes da Legislação de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(xix) cumprir por si e suas respectivas controladas, coligadas, administradores acionistas com poderes de administração, quando agindo em nome e benefício da Emissora, e envidar seus melhores esforços para que seus, funcionários e subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora conforme aplicável, nos termos das normas que lhes forem aplicáveis as normas que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, obrigando-se, ainda a (i) manter políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a Emissão de Debêntures; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emissora; e (iv) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(xx) no caso da Emissora, utilizar dos recursos líquidos provenientes da Emissão de Debêntures observado o disposto nesta Escritura de Emissão e na Resolução CMN 5.118, conforme aplicável;

(xxi) efetuarem recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão de Debêntures e às Ofertas e que sejam de responsabilidade da Emissora, bem como manter 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 questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que, o descumprimento não possa causar uma mudança adversa relevante e/ou alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora;

(xxii) assegurarem que os recursos obtidos com as Debêntures não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas, (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras, e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013;

(xxiii) fazer com que todos os recursos advindos do Contrato de Concessão sejam depositados na Conta Vinculada;

(xxiv) não assumir compromissos de venda ou outra forma de disposição sobre os seus direitos e interesses decorrentes do Contrato de Concessão;

(xxv) fornecer ao Agente Externo e à Securitizadora todas as informações, documentos e acessos necessários ao adequado cumprimento de suas funções, bem como custear integralmente os respectivos honorários e despesas, incluindo, mas não se limitando ao Plano de Negócios; e

(xxvi) caso aplicável, permitir a Mudança de Administração, de forma a colaborar com os Titulares dos CRI para realizar e tomar todas as ações necessárias.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

11 DECLARAÇÕES DA EMISSORA E DOS FIADORES

11.1 A Emissora e os Fiadores, individualmente e isoladamente, neste ato, declaram e garantem que:

(i) em relação à Emissora e as Controladas da Emissora, conforme aplicável, são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) com relação aos Fiadores, são pessoas naturais maiores de idade, capazes e aptas a assumir obrigações na vida civil e nesta Escritura de Emissão;

(iii) a Emissora, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias e de terceiros (inclusive credores), à celebração desta Escritura de Emissão e dos Contratos das Garantias Reais, conforme aplicável, à Emissão de Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, estatutários e de terceiros (inclusive credores) necessários para tanto;

(iv) os representantes legais da Emissora, que assinam esta Escritura de Emissão, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) a Emissora, observa e cumpre o disposto em seus documentos constitutivos ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais seja parte ou possa estar obrigada;

(vi) a celebração desta Escritura de Emissão, dos Contratos das Garantias Reais e dos demais Documentos da Operação dos CRI e dos Documentos da Operação das Debêntures de que seja parte, o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas, a realização da Emissão de Debêntures e a colocação das Debêntures não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou os Fiadores sejam parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora ou dos Fiadores, exceto por aqueles já previstos nesta Escritura de Emissão, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora (e/ou suas controladoras, suas controladas e suas coligadas, diretas ou indiretas) e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vii) a Emissora declara que nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações, nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão de Debêntures, exceto pelo disposto nas Cláusulas 1 e 2 acima, conforme aplicável.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(viii) a Emissora tem as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais, que sejam necessárias para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas nesta data, exceto por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação e/ou obtenção;

(ix) as demonstrações financeiras da Emissora, datadas de 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, representam corretamente a posição financeira da Emissora naquela data e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada;

(x) 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;

(xi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série que impeça o Agente Fiduciário da Terceira Série de exercer plenamente suas funções;

(xii) esta Escritura de Emissão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora e dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) no seu melhor conhecimento, a Emissora está cumprindo as normas, leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o respectivo efeito suspensivo;

(xiv) no seu melhor conhecimento, a Emissora está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido o respectivo efeito suspensivo;

(xv) a sua situação econômica, financeira e patrimonial da Emissora e dos Fiadores, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(xvi) a Emissora e os Fiadores cumprirão com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;

(xvii) as informações e declarações contidas nesta Escritura de Emissão e nos Contratos das Garantias Reais em relação à Emissora, aos Fiadores e à Oferta, conforme o caso, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;

(xviii) inexiste qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou investigação pendente ou iminente, inclusive de natureza ambiental perante qualquer tribunal, órgão governamental ou árbitro e que possam causar qualquer mudança adversa relevante e/ou alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos seus negócios; e (ii) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira, jurídica, operacional ou reputacional, ou em prejuízo dos Titulares dos CRI;

(xix) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos potenciais Investidores Qualificados são suficientes, verdadeiros, precisos e

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

consistentes, estando atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures Lastro;

(xx) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário da Terceira Série e/ou aos potenciais Investidores Profissionais são suficientes, verdadeiros, precisos e consistentes, estando atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures da Terceira Série;

(xxi) esta Escritura de Emissão e os Contratos das Garantias Reais constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculativas da Emissora e dos Fiadores, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(xxii) estão cientes de que as Debêntures Lastro da presente Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários Debêntures Lastro, decorrentes do presente título, serão constituídos como lastro da Operação de Securitização, que envolverá a emissão dos CRI pela Securitizadora, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CMN nº 5.118, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, exceto pelas Debêntures da Terceira Série, que não integrarão a Operação de Securitização;

(xxiii) a Emissora está apta a figurar como emissora e os Fiadores estão aptos a figurar como codevedores das Debêntures Lastro, nos termos da Resolução CMN nº 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (i) não ser companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor imobiliário, nos termos descritos na Resolução CMN nº 5.1118; (ii) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Instituição Financeira"), não integrar conglomerado prudencial de Instituição Financeira, ou ser controlada por Instituição Financeira; e (iii) destinará os recursos obtidos com a emissão em conformidade com a Resolução CMN nº 5.118;

(xxiv) respeitam nesta data e que respeitarão por toda a vigência da Emissão das Debêntures a Legislação Socioambiental, bem como declara que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos recursos decorrentes das Debêntures não implicará violação da referida legislação; e

(xxv) cumprem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, por si, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, quando agindo em nome e benefício da Emissora, e envida seus melhores esforços para que seus funcionários e subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, mantendo políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas e dando conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

com a execução desta Escritura de Emissão e abstendo-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira.

11.2 A Emissora, por si e por suas respectivas Controladas comprometem-se a manter válidas, conforme aplicável, todas as declarações acima prestadas durante o prazo da presente Emissão, sendo certo que caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, a Emissora se compromete a notificar o Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente Fiduciário da Terceira Série, em 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento da respectiva ocorrência.

12 COMUNICAÇÕES

12.1 As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora*:*

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.
Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, São Paulo – SP
CEP 04.538-132– São Paulo, SP
At.: Eduardo Barella e Rafael Carneiro
E-mail: ebarella@progen.com.br e rc@ mercadolivrearenapacaembu.com

(ii) Para a Securitizadora*:*

OPEA SECURITIZADORA S.A
Rua Hungria, nº 1.240, 1 andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo/SP
At.: Flávia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br/

(iii) Se para o Agente Fiduciário das Debêntures Terceira Série:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTUOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2
Pinheiros
05425-020, São Paulo, SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177

12.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima; (ii) as comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); e (iii) por envio via Portal de Atendimento da Opea, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

12.3 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

12.4 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicado.

13 PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1 Os tributos incidentes sobre a Emissão de Debêntures e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Lastro e ao Agente Fiduciário da Terceira Série, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série, em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade competente, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Lastro e o Agente Fiduciário da Terceira Série, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Lastro e o Agente Fiduciário da Terceira Série, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série, recebam os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures Lastro e pelo Agente Fiduciário da Terceira Série, na qualidade de representante da comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário da Terceira Série.

13.2 No âmbito das Debêntures Lastro, a Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

13.3 Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora, na qualidade de emissora das Debêntures Lastro, não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

14 DESPESAS DAS DEBÊNTURES LASTRO

14.1 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas referentes às Debêntures Lastro serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas Debêntures Lastro**"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo III** serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures Lastro, na primeira Data de Integralização das Debêntures Lastro, e **(ii)** as demais Despesas Debêntures Lastro serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 14.2 abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(ii) **remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:** pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização:

(a) O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, serão devidas (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(b) A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

(c) Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação dos CRI, 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 Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(d) Os valores indicados neste item (iii) serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(e) Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos Documentos da Operação dos CRI, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão das Debêntures, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação dos CRI ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão de Debêntures observados os seguintes critérios: (a) R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

(f) A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”, incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

(g) Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

(h) Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

(i) No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

(j) A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

(k) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

(l) A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações do Emissor, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como: auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

(m) Adicionalmente, o Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

e comprovada da Securitizadora e ou da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

(n) Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário dos CRI este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(o) O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(p) O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão de Debêntures, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

(iii) **remuneração do escriturador dos CRI e do agente liquidante dos CRI**, serão devidas parcelas mensais detalhadas no Anexo III desta Escritura, totalizando o valor descrito no Anexo III desta Escritura a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante:

(a) pela prestação de serviços de registro: parcela única de implantação no valor detalhado no Anexo III desta Escritura, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento 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; e

(b) pela prestação de serviços de custódia: (i) serão devidas parcelas anuais, no valor detalhado no Anexo III desta Escritura, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(v) remuneração da Securitizadora:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor detalhado no Anexo III desta Escritura integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrado o valor detalhado no Anexo III desta Escritura, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a Data de Integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da Emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de (i) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) incluindo alterações relacionadas a reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: (i) as garantias; (ii) as características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado do CRI; inclusão/alteração de lastro e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas aos Documentos da Operação CRI;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a referida remuneração, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vi) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(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 de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(ix) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(x) despesas relativas ao registro desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos CRI, conforme aplicável;

(xi) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação dos CRI;

(xii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e

(xiii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro.

14.1.2 Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à manutenção da Operação de Securitização serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

14.2 A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Debêntures Lastro um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas Debêntures Lastro indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**") e as despesas iniciais da operação, conforme Anexo III. O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

14.2.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas Debêntures Lastro e para constituição do Fundo de Despesas Debêntures Lastro terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures Lastro após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.2.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com recursos próprios ou com os recursos retidos na Conta Centralizadora decorrentes da Cessão Fiduciária, com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante a transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

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

14.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas Debêntures Lastro sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas Debêntures Lastro deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Emissora, nos termos da Cláusula 14.2.5 abaixo.

14.2.5 As Despesas Debêntures Lastro que, nos termos da Cláusulas 14.2.4 acima, sejam pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emissora à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

14.2.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos Titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

14.2.7 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 14.2.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Emissora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.2.7 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários Debêntures Lastro, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

14.2.8 Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.2.9 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas Debêntures Lastro e/ou suportará Despesas Debêntures Lastro com recursos próprios.

14.3 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

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

14.5 Para fins desta Escritura de Emissão, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: 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, administrados por instituições financeiras de primeira linha.

14.6 A Emissora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão, decorrentes das Debêntures Lastro, consoante decisão judicial transitada em julgado.

14.7 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Emissora, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

14.8 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

14.9 Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emissora, os montantes restituídos.

14.10 As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura de Emissão.

15 DESPESAS DAS DEBÊNTURES DA TERCEIRA SÉRIE

15.1 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Emissão e a Oferta e com a estruturação, emissão, registro, depósito e execução das Debêntures da Terceira Série, incluindo publicações, inscrições, registros, depósitos, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Agente Liquidante da Terceira Série, do Auditor Independente, da Agência de Classificação de Risco, B3, ANBIMA e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures da Terceira Série:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente Liquidante da Terceira Série será equivalente a uma parcela de implantação de R$ 8.000,00 (oito mil reais);

(ii) A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(iii) Pela implantação do Agente Liquidante da Terceira Série, o valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(iv) A remuneração do Agente Liquidante da Terceira Série no montante equivalente a R$ 4.000,00 (quatro mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas pro rata die;

(v) O Agente Liquidante da Terceira Série e o Escriturador possuem o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente Liquidante da Terceira Série registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vinculará a ele

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura desta Escritura de Emissão; e

(vi) O Agente Liquidante da Terceira Série e o Escriturador poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Debenturistas caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de agente liquidante e/ou escriturador, (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante da Terceira Série ou o Escriturador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante da Terceira Série ou Escriturador, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante da Terceira Série ou Escriturador deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante da Terceira Série ou Escriturador de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

16 DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

16.2 Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

16.3 A Emissora autoriza a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série a utilizar para sua análise todos dados e informações deste instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora, sendo que a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

16.4 Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60.

16.5 A Emissora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/MF e/ou CNPJ/MF, para fins de monitoramento de riscos

16.6 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.7 Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

16.8 As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

16.9 As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

16.10 Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

16.11 As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3, da ANBIMA e/ou de outras entidades competentes, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, bem como de exigências formuladas por Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou Junta(s) Comercial(is) competente(s) para os fins dos Documentos da Operação dos CRI e Documentos da Operação das Debêntures; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; **(v)** expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Demais Documentos da Operação dos CRI e Documentos da Operação das Debêntures; ou **(vi)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCESP para registro desta Escritura de Emissão, **(vi)** se envolver alteração da renumeração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI.

16.12 As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura de Emissão e de quaisquer aditivos à presente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esta Escritura de Emissão (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil. Esta Escritura de Emissão 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,

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

estando todas vinculadas após a assinatura de todas elas. Ademais, ainda que alguma parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

17 LEI E FORO

17.1 Esta Escritura será regida pelas leis da República Federativa do Brasil. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão. A decisão pelo foro entre as Partes decorre de todas as obrigações aqui previstas e, no âmbito do Termo de Securitização serão realizadas na B3.

17.2 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

E por estarem assim justas e contratadas, celebram a presente Escritura de Emissão a Emissora, os Fiadores, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série eletronicamente de acordo com a Cláusula 16.12 acima, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 22 de novembro de 2025.

(*Assinaturas seguem nas próximas páginas*)

(*O restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Emissora

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

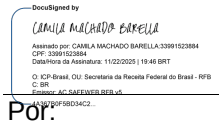
Cargo:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CAMILA MACHADO BARELLA

Fiadora



Por:

CPF:

Cargo:

RICARDO MACHADO BARELLA

Fiador

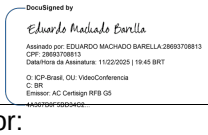
Por:

CPF:

Cargo:

EDUARDO MACHADO BARELLA

Fiador



Por:

CPF:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

Para efeitos de outorga uxória, a cônjuge do Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho atesta sua anuência expressa com a constituição da fiança no âmbito do instrumento em referência, mediante sua assinatura, adiante efetivada

Cláudia Grunauer Kassab

CPF/MF: 339.209.148-05

RG: 34.699.297 SSP-SP

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO I

(A) IMÓVEL LASTRO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO	CARTÓRIO	SOCIEDADE DESTINATÁRIA
Complexo do Pacaembu	Prefeitura Municipal de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP	Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	**CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.440/0001-88

(B) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

IMÓVEL	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR CAPTADO A SER ALOCADO AO IMÓVEL DESTINATÁRIO
Complexo do Pacaembu	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu	100%

(C) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO IMÓVEL LASTRO

Imóvel	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Complexo do Pacaembu	**30.844.123**	**32.557.668**	**33.793.012**	**34.993.155**	**36.275.698**	**37.483.544**	**38.857.230**	**40.147.505**	**41.618.798**	**43.01.152**

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas acima. Adicionalmente, o cronograma indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado ano poderá ser compensada nos anos seguintes.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO I-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

[●]

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

A **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da cláusula 3.2.1 do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão de Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [●] ([●]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Imóvel	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Valor Total da Oferta	R$ [●]

Atenciosamente,

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO II

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

EMISSORA	**CNPJ/MF**
CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.	30.262.440/0001-88

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601	Itaim Bibi

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
04538-132	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 515.000 (quinhentos e quinze mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.** ("**Debêntures**", "**Emissão de Debêntures**" e "**Emissora**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Quirografária, a ser convolada em espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", datado de 22 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão**"). A Emissão foi aprovada de acordo com a autorização da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 22 de novembro de 2025 ("**AGE da Emissora**"), na qual foram deliberadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Emissora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**"), e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iii)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

DEBÊNTURES SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)	SÉRIE SUBSCRITA
[•]	1.000,00	[•]	[•]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente Banco nº Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

Nos termos deste Boletim de Subscrição, o SUBSCRITOR subscreve o número de Debêntures mencionado no campo "QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES" acima, ao valor total indicado no campo "VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)" acima, que são emitidas pela Emissora.

A Emissora entrega ao SUBSCRITOR, nos termos deste Boletim de Subscrição, as Debêntures subscritas pelo SUBSCRITOR, na quantidade indicada no campo "QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES" acima.

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 6.10.2 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____

Nome:

Cargo:

CNPJ/MF

08.769.451/0001-08

RECIBO

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[•] ([•]) para as Debêntures.	_____ **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACEMBU SPE S.A.**

1ª via – Emissora 2ª via – Subscritor

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO III

DESPESAS DO CRI

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Coordenador Líder/Instituição Intermediária *	Flat	R$ 21.707.500,00	9,82%	R$ 24.071.876,30	Itaú BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.500,00	11,15%	R$ 7.315,70	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	R$ 20.000,00	16,33%	R$ 23.903,43	Daló
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 210.000,00	9,25%	R$ 231.404,96	Lefosse
Assessor Legal da Companhia	Flat	R$ 150.000,00	9,25%	R$ 165.289,26	Pinheiro Neto
Rating	Flat	R$ 85.000,00	14,25%	R$ 99.125,36	Fitch
Diagramação	Flat	R$ 0,00	0,00%	R$ 0,00	Gráfica
Banco Depositário	Flat	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 3.500,00	0,00%	R$ 3.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBIMA

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 105.000,00	0,00%	R$ 105.000,00	CVM
Total				**R$ 24.881.715,69**	

**Esta porcentagem do Gross-Up é apenas indicativa, conforme calculo aplicado da diferença entre valor líquido e valor bruto. Logo, pode-se ter alterações para cada prestação de serviços, conforme remuneração descrita no Contrato de Distribuição*
***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$ 8.000,00	11,15%	R$ 9.003,94	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Mensal	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.708,00	0,00%	R$ 3.708,00	B3
Total				**R$ 151.377,38**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R$ 96.000,00	11,15%	R$ 108.047,27	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Anual	R$ 54.000,00	0,00%	R$ 54.000,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Definido pela Opea

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 44.496,00	0,00%	R$ 44.496,00	B3
Total				**R$ 358.962,29**	

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO IV

CASCATA DE PAGAMENTO

Cascata de Pagamento: Caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, o saldo disponível na Conta Centralizadora, todo primeiro Dia Útil de cada semana ("**Data de Eventos da Cascata**"), conforme posição de saldos do dia útil anterior a Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), será destinado pela Securitizadora em observância ao disposto no Termo de Securitização, seguindo a seguinte ordem de pagamento:

1. Recomposição do Fundo de Despesas, caso o Fundo de Despesas apresente valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

2. Encargos Moratórios, caso aplicável;

3. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

4. Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série;

5. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

6. Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série;

7. Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), caso o saldo disponível no Fundo de Reserva apresente valor insuficiente para o pagamento das PMT (conforme definição na Cessão Fiduciária) e observado o prazo de 30 (trinta) dias para recomposição pela Emissora, contados da data em que for verificado o saldo insuficiente;

8. Atendimento das solicitações apresentadas pela Emissora ("**Solicitação de Disponibilização de Recursos**"), as quais deverão ser encaminhadas com até 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data de Eventos da Cascata ("**Data de Notificação de Solicitação**"), com o objetivo de fazer frente a despesas da Emissora no exercício do seu objeto social, sendo certo que o valor a ser repassado para a Conta Livre Movimento (conforme definição do Termo de Securitização) será o menor valor entre: (i) o valor pedido pela Emissora na Solicitação de Disponibilização de Recursos enviada na respetiva Data de Notificação de Solicitação; e (ii) o montante disponível na Conta Centralizadora. Caso a Notificação de Solicitação não seja realizada tempestivamente

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

na Data de Notificação de Solicitação aplicável, a Securitizadora irá proceder com a liberação de recursos na próxima Data de Eventos da Cascata. Em qualquer hipótese a Securitizadora deve ter, no mínimo 3 (três) Dias Úteis para realizar tal transferência;

9. Pagamento, parcial ou total, da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, caso existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 8 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável), sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, sendo certo que eventual saldo devido e não pago da Remuneração das Debêntures da Terceira Série será incorporado ao Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme os termos da cláusula 6.19.2. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito;

10. Pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, caso existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 9 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável), sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito; e

11. Pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD, caso (i) existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 10 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável); e (ii) tenham sido liquidados todos os valores devidos a título de Remuneração das Debêntures da Terceira Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, incluindo os valores devidos a título de Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD será realizado até o Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Terceira Série. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito.

A Emissora ficará obrigada a destinar todo o caixa disponível nas suas contas de livre movimento excedentes ao valor de Caixa Mínimo para o integral cumprimento dos itens 9 e 10 acima descritos.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

A partir do 36º mês, após o pagamento de todas as obrigações previstas nesta Cascata de Pagamento acima, e desde que respeitado o Caixa Mínimo e o ICSD mínimo de 1,5x (conforme definição acima, considerando os pagamentos de Remuneração e Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série), a Emissora poderá utilizar os recursos disponíveis para pagar a Dívida Progen e, após a liquidação integral da Dívida Progen, tais recursos poderão ser destinados para a distribuição de dividendos, limitado ao montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ajustado anualmente pelo IPCA e calculado dentro do mesmo exercício social. Sendo certo que qualquer descumprimento mencionado deverá ser comunicado imediatamente à Securitizadora.

Na ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou da decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, aplicar-se-á integralmente a Cascata de Pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, de modo que quaisquer valores obtidos em decorrência da excussão das Garantias Reais e da Fiança sejam alocados e destinados na mesma ordem de prioridades aqui estabelecida.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO V

APURAÇÃO DO CAIXA MÍNIMO

a) Mensalmente, na primeira Data de Eventos da Cascata do mês, haverá a apuração do Caixa Mínimo ("**Data de Apuração do Caixa Mínimo**"), que contabilizará: (i) Todos os recursos disponíveis na Conta Vinculada, na Conta Centralizadora, e nas contas de livre movimentação da Emissora, conforme extrato, com data base do Dia Útil anterior, que deverá ser disponibilizado pela Companhia no Dia Útil anterior da Data de Apuração do Caixa Mínimo. A somatória de recursos nessas contas, quando considerados em conjunto, não deverá ser menor que R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) ("**Índice de Caixa Mínimo**")

b) A primeira medição será feita na primeira Data de Eventos da Cascata de janeiro de 2026;

c) Em caso de descumprimento do Índice Caixa Mínimo em uma Data de Apuração do Caixa Mínimo, a Emissora deverá estar adimplente com o Índice de Caixa Mínimo em alguma das duas Datas de Apuração do Caixa Mínimo imediatamente posteriores à data em que foi apurado o descumprimento do respectivo índice;

d) Caso até a data limite indicada no item (c) acima, a Emissora não tenha recomposto o Índice de Caixa Mínimo, será considerado um evento de descumprimento ("**Evento de Descumprimento**");

e) Caso nos últimos 12 (doze) meses considerados a partir da última Data de Apuração do Caixa Mínimo tenham ocorrido dois Eventos de Descumprimento, o Agente Fiduciário deverá decretar um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e convocar a Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da cláusula 7 para deliberar a declaração ou não de EVA.

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

ANEXO VI

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 1ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	15/01/2026	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	16/03/2026	SIM	0,0000%
4	15/04/2026	SIM	0,0000%
5	15/05/2026	SIM	0,0000%
6	15/06/2026	SIM	0,0000%
7	15/07/2026	SIM	0,0000%
8	17/08/2026	SIM	0,0000%
9	15/09/2026	SIM	0,0000%
10	15/10/2026	SIM	0,0000%
11	16/11/2026	SIM	0,0000%
12	15/12/2026	SIM	0,0000%
13	15/01/2027	SIM	0,0000%
14	15/02/2027	SIM	0,0000%
15	15/03/2027	SIM	0,0000%
16	15/04/2027	SIM	0,0000%
17	17/05/2027	SIM	0,0000%
18	15/06/2027	SIM	0,0000%
19	15/07/2027	SIM	0,0000%
20	16/08/2027	SIM	0,0000%
21	15/09/2027	SIM	0,0000%
22	15/10/2027	SIM	0,0000%
23	16/11/2027	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

24	15/12/2027	SIM	0,0000%
25	17/01/2028	SIM	0,0000%
26	15/02/2028	SIM	0,0000%
27	15/03/2028	SIM	0,0000%
28	17/04/2028	SIM	0,0000%
29	15/05/2028	SIM	0,0000%
30	16/06/2028	SIM	0,0000%
31	17/07/2028	SIM	0,0000%
32	15/08/2028	SIM	0,0000%
33	15/09/2028	SIM	0,0000%
34	16/10/2028	SIM	0,0000%
35	16/11/2028	SIM	0,0000%
36	15/12/2028	SIM	10,0000%
37	15/01/2029	SIM	0,0000%
38	15/02/2029	SIM	0,0000%
39	15/03/2029	SIM	0,0000%
40	16/04/2029	SIM	0,0000%
41	15/05/2029	SIM	0,0000%
42	15/06/2029	SIM	0,0000%
43	16/07/2029	SIM	0,0000%
44	15/08/2029	SIM	0,0000%
45	17/09/2029	SIM	0,0000%
46	15/10/2029	SIM	0,0000%
47	16/11/2029	SIM	0,0000%
48	17/12/2029	SIM	12,2222%
49	15/01/2030	SIM	0,0000%
50	15/02/2030	SIM	0,0000%
51	15/03/2030	SIM	0,0000%
52	15/04/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

53	15/05/2030	SIM	0,0000%
54	17/06/2030	SIM	0,0000%
55	15/07/2030	SIM	0,0000%
56	15/08/2030	SIM	0,0000%
57	16/09/2030	SIM	0,0000%
58	15/10/2030	SIM	0,0000%
59	18/11/2030	SIM	0,0000%
60	16/12/2030	SIM	15,1899%
61	15/01/2031	SIM	0,0000%
62	17/02/2031	SIM	0,0000%
63	17/03/2031	SIM	0,0000%
64	15/04/2031	SIM	0,0000%
65	15/05/2031	SIM	0,0000%
66	16/06/2031	SIM	0,0000%
67	15/07/2031	SIM	0,0000%
68	15/08/2031	SIM	0,0000%
69	15/09/2031	SIM	0,0000%
70	15/10/2031	SIM	0,0000%
71	17/11/2031	SIM	0,0000%
72	15/12/2031	SIM	17,9104%
73	15/01/2032	SIM	0,0000%
74	16/02/2032	SIM	0,0000%
75	15/03/2032	SIM	0,0000%
76	15/04/2032	SIM	0,0000%
77	17/05/2032	SIM	0,0000%
78	15/06/2032	SIM	0,0000%
79	15/07/2032	SIM	0,0000%
80	16/08/2032	SIM	0,0000%
81	15/09/2032	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

82	15/10/2032	SIM	0,0000%
83	16/11/2032	SIM	0,0000%
84	15/12/2032	SIM	21,8182%
85	17/01/2033	SIM	0,0000%
86	15/02/2033	SIM	0,0000%
87	15/03/2033	SIM	0,0000%
88	18/04/2033	SIM	0,0000%
89	16/05/2033	SIM	0,0000%
90	15/06/2033	SIM	0,0000%
91	15/07/2033	SIM	0,0000%
92	15/08/2033	SIM	0,0000%
93	15/09/2033	SIM	0,0000%
94	17/10/2033	SIM	0,0000%
95	16/11/2033	SIM	0,0000%
96	15/12/2033	SIM	32,5581%
97	16/01/2034	SIM	0,0000%
98	15/02/2034	SIM	0,0000%
99	15/03/2034	SIM	0,0000%
100	17/04/2034	SIM	0,0000%
101	15/05/2034	SIM	0,0000%
102	15/06/2034	SIM	0,0000%
103	17/07/2034	SIM	0,0000%
104	15/08/2034	SIM	0,0000%
105	15/09/2034	SIM	0,0000%
106	16/10/2034	SIM	0,0000%
107	16/11/2034	SIM	0,0000%
108	15/12/2034	SIM	48,2759%
109	15/01/2035	SIM	0,0000%
110	15/02/2035	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

111	15/03/2035	SIM	0,0000%
112	16/04/2035	SIM	0,0000%
113	15/05/2035	SIM	0,0000%
114	15/06/2035	SIM	0,0000%
115	16/07/2035	SIM	0,0000%
116	15/08/2035	SIM	0,0000%
117	17/09/2035	SIM	0,0000%
118	15/10/2035	SIM	0,0000%
119	16/11/2035	SIM	0,0000%
120	17/12/2035	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 2ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	15/01/2026	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	16/03/2026	SIM	0,0000%
4	15/04/2026	SIM	0,0000%
5	15/05/2026	SIM	0,0000%
6	15/06/2026	SIM	0,0000%
7	15/07/2026	SIM	0,0000%
8	17/08/2026	SIM	0,0000%
9	15/09/2026	SIM	0,0000%
10	15/10/2026	SIM	0,0000%
11	16/11/2026	SIM	0,0000%
12	15/12/2026	SIM	0,0000%
13	15/01/2027	SIM	0,0000%
14	15/02/2027	SIM	0,0000%
15	15/03/2027	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

16	15/04/2027	SIM	0,0000%
17	17/05/2027	SIM	0,0000%
18	15/06/2027	SIM	0,0000%
19	15/07/2027	SIM	0,0000%
20	16/08/2027	SIM	0,0000%
21	15/09/2027	SIM	0,0000%
22	15/10/2027	SIM	0,0000%
23	16/11/2027	SIM	0,0000%
24	15/12/2027	SIM	0,0000%
25	17/01/2028	SIM	0,0000%
26	15/02/2028	SIM	0,0000%
27	15/03/2028	SIM	0,0000%
28	17/04/2028	SIM	0,0000%
29	15/05/2028	SIM	0,0000%
30	16/06/2028	SIM	0,0000%
31	17/07/2028	SIM	0,0000%
32	15/08/2028	SIM	0,0000%
33	15/09/2028	SIM	0,0000%
34	16/10/2028	SIM	0,0000%
35	16/11/2028	SIM	0,0000%
36	15/12/2028	SIM	10,0000%
37	15/01/2029	SIM	0,0000%
38	15/02/2029	SIM	0,0000%
39	15/03/2029	SIM	0,0000%
40	16/04/2029	SIM	0,0000%
41	15/05/2029	SIM	0,0000%
42	15/06/2029	SIM	0,0000%
43	16/07/2029	SIM	0,0000%
44	15/08/2029	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

45	17/09/2029	SIM	0,0000%
46	15/10/2029	SIM	0,0000%
47	16/11/2029	SIM	0,0000%
48	17/12/2029	SIM	12,2222%
49	15/01/2030	SIM	0,0000%
50	15/02/2030	SIM	0,0000%
51	15/03/2030	SIM	0,0000%
52	15/04/2030	SIM	0,0000%
53	15/05/2030	SIM	0,0000%
54	17/06/2030	SIM	0,0000%
55	15/07/2030	SIM	0,0000%
56	15/08/2030	SIM	0,0000%
57	16/09/2030	SIM	0,0000%
58	15/10/2030	SIM	0,0000%
59	18/11/2030	SIM	0,0000%
60	16/12/2030	SIM	15,1899%
61	15/01/2031	SIM	0,0000%
62	17/02/2031	SIM	0,0000%
63	17/03/2031	SIM	0,0000%
64	15/04/2031	SIM	0,0000%
65	15/05/2031	SIM	0,0000%
66	16/06/2031	SIM	0,0000%
67	15/07/2031	SIM	0,0000%
68	15/08/2031	SIM	0,0000%
69	15/09/2031	SIM	0,0000%
70	15/10/2031	SIM	0,0000%
71	17/11/2031	SIM	0,0000%
72	15/12/2031	SIM	17,9104%
73	15/01/2032	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

74	16/02/2032	SIM	0,0000%
75	15/03/2032	SIM	0,0000%
76	15/04/2032	SIM	0,0000%
77	17/05/2032	SIM	0,0000%
78	15/06/2032	SIM	0,0000%
79	15/07/2032	SIM	0,0000%
80	16/08/2032	SIM	0,0000%
81	15/09/2032	SIM	0,0000%
82	15/10/2032	SIM	0,0000%
83	16/11/2032	SIM	0,0000%
84	15/12/2032	SIM	21,8182%
85	17/01/2033	SIM	0,0000%
86	15/02/2033	SIM	0,0000%
87	15/03/2033	SIM	0,0000%
88	18/04/2033	SIM	0,0000%
89	16/05/2033	SIM	0,0000%
90	15/06/2033	SIM	0,0000%
91	15/07/2033	SIM	0,0000%
92	15/08/2033	SIM	0,0000%
93	15/09/2033	SIM	0,0000%
94	17/10/2033	SIM	0,0000%
95	16/11/2033	SIM	0,0000%
96	15/12/2033	SIM	32,5581%
97	16/01/2034	SIM	0,0000%
98	15/02/2034	SIM	0,0000%
99	15/03/2034	SIM	0,0000%
100	17/04/2034	SIM	0,0000%
101	15/05/2034	SIM	0,0000%
102	15/06/2034	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

103	17/07/2034	SIM	0,0000%
104	15/08/2034	SIM	0,0000%
105	15/09/2034	SIM	0,0000%
106	16/10/2034	SIM	0,0000%
107	16/11/2034	SIM	0,0000%
108	15/12/2034	SIM	48,2759%
109	15/01/2035	SIM	0,0000%
110	15/02/2035	SIM	0,0000%
111	15/03/2035	SIM	0,0000%
112	16/04/2035	SIM	0,0000%
113	15/05/2035	SIM	0,0000%
114	15/06/2035	SIM	0,0000%
115	16/07/2035	SIM	0,0000%
116	15/08/2035	SIM	0,0000%
117	17/09/2035	SIM	0,0000%
118	15/10/2035	SIM	0,0000%
119	16/11/2035	SIM	0,0000%
120	17/12/2035	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures da 3ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	15/01/2026	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	16/03/2026	SIM	0,0000%
4	15/04/2026	SIM	0,0000%
5	15/05/2026	SIM	0,0000%
6	15/06/2026	SIM	0,0000%
7	15/07/2026	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

8	17/08/2026	SIM	0,0000%
9	15/09/2026	SIM	0,0000%
10	15/10/2026	SIM	0,0000%
11	16/11/2026	SIM	0,0000%
12	15/12/2026	SIM	0,0000%
13	15/01/2027	SIM	0,0000%
14	15/02/2027	SIM	0,0000%
15	15/03/2027	SIM	0,0000%
16	15/04/2027	SIM	0,0000%
17	17/05/2027	SIM	0,0000%
18	15/06/2027	SIM	0,0000%
19	15/07/2027	SIM	0,0000%
20	16/08/2027	SIM	0,0000%
21	15/09/2027	SIM	0,0000%
22	15/10/2027	SIM	0,0000%
23	16/11/2027	SIM	0,0000%
24	15/12/2027	SIM	0,0000%
25	17/01/2028	SIM	0,0000%
26	15/02/2028	SIM	0,0000%
27	15/03/2028	SIM	0,0000%
28	17/04/2028	SIM	0,0000%
29	15/05/2028	SIM	0,0000%
30	16/06/2028	SIM	0,0000%
31	17/07/2028	SIM	0,0000%
32	15/08/2028	SIM	0,0000%
33	15/09/2028	SIM	0,0000%
34	16/10/2028	SIM	0,0000%
35	16/11/2028	SIM	0,0000%
36	15/12/2028	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

37	15/01/2029	SIM	0,0000%
38	15/02/2029	SIM	0,0000%
39	15/03/2029	SIM	0,0000%
40	16/04/2029	SIM	0,0000%
41	15/05/2029	SIM	0,0000%
42	15/06/2029	SIM	0,0000%
43	16/07/2029	SIM	0,0000%
44	15/08/2029	SIM	0,0000%
45	17/09/2029	SIM	0,0000%
46	15/10/2029	SIM	0,0000%
47	16/11/2029	SIM	0,0000%
48	17/12/2029	SIM	0,0000%
49	15/01/2030	SIM	0,0000%
50	15/02/2030	SIM	0,0000%
51	15/03/2030	SIM	0,0000%
52	15/04/2030	SIM	0,0000%
53	15/05/2030	SIM	0,0000%
54	17/06/2030	SIM	0,0000%
55	15/07/2030	SIM	0,0000%
56	15/08/2030	SIM	0,0000%
57	16/09/2030	SIM	0,0000%
58	15/10/2030	SIM	0,0000%
59	18/11/2030	SIM	0,0000%
60	16/12/2030	SIM	0,0000%
61	15/01/2031	SIM	0,0000%
62	17/02/2031	SIM	0,0000%
63	17/03/2031	SIM	0,0000%
64	15/04/2031	SIM	0,0000%
65	15/05/2031	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

66	16/06/2031	SIM	0,0000%
67	15/07/2031	SIM	0,0000%
68	15/08/2031	SIM	0,0000%
69	15/09/2031	SIM	0,0000%
70	15/10/2031	SIM	0,0000%
71	17/11/2031	SIM	0,0000%
72	15/12/2031	SIM	0,0000%
73	15/01/2032	SIM	0,0000%
74	16/02/2032	SIM	0,0000%
75	15/03/2032	SIM	0,0000%
76	15/04/2032	SIM	0,0000%
77	17/05/2032	SIM	0,0000%
78	15/06/2032	SIM	0,0000%
79	15/07/2032	SIM	0,0000%
80	16/08/2032	SIM	0,0000%
81	15/09/2032	SIM	0,0000%
82	15/10/2032	SIM	0,0000%
83	16/11/2032	SIM	0,0000%
84	15/12/2032	SIM	0,0000%
85	17/01/2033	SIM	0,0000%
86	15/02/2033	SIM	0,0000%
87	15/03/2033	SIM	0,0000%
88	18/04/2033	SIM	0,0000%
89	16/05/2033	SIM	0,0000%
90	15/06/2033	SIM	0,0000%
91	15/07/2033	SIM	0,0000%
92	15/08/2033	SIM	0,0000%
93	15/09/2033	SIM	0,0000%
94	17/10/2033	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

95	16/11/2033	SIM	0,0000%
96	15/12/2033	SIM	0,0000%
97	16/01/2034	SIM	0,0000%
98	15/02/2034	SIM	0,0000%
99	15/03/2034	SIM	0,0000%
100	17/04/2034	SIM	0,0000%
101	15/05/2034	SIM	0,0000%
102	15/06/2034	SIM	0,0000%
103	17/07/2034	SIM	0,0000%
104	15/08/2034	SIM	0,0000%
105	15/09/2034	SIM	0,0000%
106	16/10/2034	SIM	0,0000%
107	16/11/2034	SIM	0,0000%
108	15/12/2034	SIM	0,0000%
109	15/01/2035	SIM	0,0000%
110	15/02/2035	SIM	0,0000%
111	15/03/2035	SIM	0,0000%
112	16/04/2035	SIM	0,0000%
113	15/05/2035	SIM	0,0000%
114	15/06/2035	SIM	0,0000%
115	16/07/2035	SIM	0,0000%
116	15/08/2035	SIM	0,0000%
117	17/09/2035	SIM	0,0000%
118	15/10/2035	SIM	0,0000%
119	16/11/2035	SIM	0,0000%
120	17/12/2035	SIM	100,0000%

Docusign Envelope ID: 477E7555-D7DB-446E-8BC7-0522E9042440

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.,** sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, São Paulo, CEP 01.246-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures Lastro (conforme abaixo definidas) ("**Securitizadora**"), ou na qualidade de agente de garantias em relação às Garantias Reais (conforme abaixo definidas), em favor dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) e dos Debenturistas da Terceira Série (conforme abaixo definida) ("**Agente de Garantia**");

(3) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário da Terceira Série**");

(4) **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no cadastro da pessoa física do ministério da fazenda ("**CPF/MF**") sob o nº 339.915.238-84 ("**Camila**");

(5) **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.561.608-99 ("**Ricardo**");

(6) **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.937.088-13 ("**Eduardo**"); **e**

(7) **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

sob o nº 223.386.228-71 ("**Rafael**" e, em conjunto com Camila, Ricardo e Eduardo, os "**Fiadores**"), com interveniência anuência de **CLAUDIA GRUNAUER KASSAB**, portadora da cédula de identidade nº 34699297, expedida pela SS/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 339.209.148-05 ("**Cláudia**").

sendo, a Emissora, as Fiadores, a Securitizadora e o Agente Fiduciário da Terceira Série doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Primeiro Aditamento**"), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" celebrado em 22 de novembro de 2025 ("**Escritura de Emissão**") emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries ("**Debêntures**"), no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão ("**Emissão de Debêntures**"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**") e desta Escritura de Emissão, sendo as Debêntures integrantes da primeira série em conjunto com as Debêntures integrantes da segunda série as "**Debêntures Lastro**" e as Debêntures integrantes da terceira série as "**Debêntures da Terceira Série**");

(B) as Partes desejam celebrar este Primeiro Aditamento para retificar a Remuneração das Debêntures (conforme definição da Escritura de Emissão); e

(C) considerando que, até o presente momento, não houve a integralização das Debêntures, as alterações promovidas por este Primeiro Aditamento não ensejam a aprovação por meio de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão) ou qualquer aprovação societária adicional da Emissora.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar a presente Primeiro Aditamento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1 REQUISITOS

1.1.1 O presente Primeiro Aditamento deverá ser divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores (https://mercadolivrearenapacaembu.com/relacao-investidores) e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias contados da data de assinatura deste Primeiro Aditamento, nos termos do artigo 62, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução CVM 226, e do artigo 89, inciso IX, §5º e §6º, da Resolução CVM 160**.**

2 ALTERAÇÕES

2.1.1 As Partes resolvem alterar a redação da Cláusula 6.16, de modo que passa a vigorar com as seguinte redação:

"6.16 Remuneração das Debêntures

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

*"**6.16.1 Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente).*

***6.12.2.** A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série em questão (exclusive), a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

J = Vna x (Fator Juros – 1)

onde:

***J** = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;*

***Vna** = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

***taxa** = a ser definido no Procedimento de Bookbuilding;*

***DP** = é o número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização das Debêntures (inclusive), e a data atual (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para o 1º Período de Capitalização será considerado a título de prêmio 2 Dias Úteis na contagem de dias.*

***6.16.3 Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos*

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

*Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**")*

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

onde:

*"**J**" = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

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

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

***"Fator DI"** = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da Primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:*

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

*"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;*

*"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;*

*"**TDIk**" = Taxa DI-Over, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

onde:

*"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

***FatorSpread** = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:*

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

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

Onde:

Spread: 2,5000

***DP** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro*

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ *será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.*

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.

***6.16.4 Remuneração das Debêntures da Terceira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) equivalente a 8,30% (oito inteiros e trinta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Terceira Série**" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**"), calculada conforme fórmula abaixo:*

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

onde:

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

*"**J**" = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*"**VNe**" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

***"Fator DI"** = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da Primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:*

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_k)$$

*"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;*

*"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;*

*"**TDIk**" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

onde:

*"**DIk**" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

***FatorSpread** = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:*

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

Onde:

Spread: 8,3000

***DP** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro*

Observações:

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ *será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.*

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

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Terceira Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.

2.1.2 As Partes resolvem substituir o Anexo III da Escritura de Emissão pelo Anexo A deste Primeiro Aditamento.

3 DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2 As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.

3.3 A Emissora e a Fiadora declaram e garantem, cada uma, conforme aplicável, que as declarações e garantias prestadas na Cláusula 11 da Escritura de Emissão permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

3.4 Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento 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.

3.5 O presente Primeiro Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

3.6 Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este Primeiro Aditamento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign*, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e (iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

3.7 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Primeiro Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

3.8 Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.9 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Primeiro Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, celebram o presente Primeiro Aditamento a Emissora, os Fiadores, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série eletronicamente de acordo com a Cláusula 3.6 acima, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

(*Assinaturas seguem nas próximas páginas*)

(*O restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

(*Página de* Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Emissora

DocuSigned by
Eduardo Machado Barella
Assinado por: EDUARDO MACHADO BARELLA:28693708813
CPF: 28693708813
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 15:49 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
4A367B0F5BD34C2...

Por:

CPF:

Cargo:

DocuSigned by
Rafael Carneiro Bastos de Carvalho
Assinado por: RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO:22338622871
CPF: 22338622871
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 15:50 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
4A367B0F5BD34C2...

Por:

CPF:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 16:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE8777D5BA437...

Por:

CPF:

Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 15:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E90AD147E...

Por:

CPF:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by
Ana Clara Dória Lourenço
Assinado por: ANA CLARA DORIA LOURENCO:42668717833
CPF: 42668717833
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 17:03 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
EB69F067340C492...

Por:

CPF:

Cargo:

DocuSigned by
JULIANA MARIA DE MEDEIROS
Assinado por: JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805
CPF: 46989330805
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 15:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
10BF0900BAC74F5...

Por:

CPF:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CAMILA MACHADO BARELLA

Fiadora

Por:

CPF:

Cargo:

RICARDO MACHADO BARELLA

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

EDUARDO MACHADO BARELLA

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO

Fiador

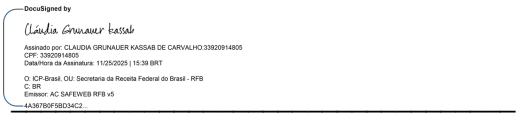
Por:

CPF:

Cargo:

Para efeitos de outorga uxória, a cônjuge do Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho atesta sua anuência expressa com a constituição da fiança no âmbito do instrumento em referência, mediante sua assinatura, adiante efetivada

Cláudia Grunauer Kassab



CPF/MF: 339.209.148-05

RG: 34.699.297 SSP-SP

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

ANEXO A

DESPESAS DO CRI

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Coordenador Líder/Instituição Intermediária *	Flat	R$ 21.037.500,00	10,83%	R$ 23.315.620,66	Itaú BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.500,00	11,15%	R$ 7.315,70	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	R$ 20.000,00	16,33%	R$ 23.903,43	Daló
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 210.000,00	9,25%	R$ 231.404,96	Lefosse
Assessor Legal da Companhia	Flat	R$ 150.000,00	9,25%	R$ 165.289,26	Pinheiro Neto
Rating	Flat	R$ 85.000,00	14,25%	R$ 99.125,36	Fitch
Diagramação	Flat	R$ 0,00	0,00%	R$ 0,00	Gráfica
Banco Depositário	Flat	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 3.500,00	0,00%	R$ 3.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 105.000,00	0,00%	R$ 105.000,00	CVM
Total				**R$ 24.125.460,05**	

Docusign Envelope ID: 03271A5F-9368-4A36-9D9F-A3727B4ECA6C

**Esta porcentagem do Gross-Up é apenas indicativa, conforme cálculo aplicado da diferença entre valor líquido e valor bruto. Logo, pode-se ter alterações para cada prestação de serviços, conforme remuneração descrita no Contrato de Distribuição*					
***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$ 8.000,00	11,15%	R$ 9.003,94	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Mensal	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.708,00	0,00%	R$ 3.708,00	B3
Total				**R$ 151.377,38**	
Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 96.000,00	11,15%	R$ 108.047,27	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Anual	R$ 54.000,00	0,00%	R$ 54.000,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 44.496,00	0,00%	R$ 44.496,00	B3
Total				**R$ 358.962,29**	

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

(1) **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.,** sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, São Paulo, CEP 01.246-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**");

(2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures Lastro (conforme abaixo definidas) ("**Securitizadora**"), ou na qualidade de agente de garantias em relação às Garantias Reais (conforme abaixo definidas), em favor dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) e dos Debenturistas da Terceira Série (conforme abaixo definida) ("**Agente de Garantia**");

(3) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representando a comunhão dos titulares das Debêntures da Terceira Série (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário da Terceira Série**");

(4) **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no cadastro da pessoa física do ministério da fazenda ("**CPF/MF**") sob o nº 339.915.238-84 ("**Camila**");

(5) **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.561.608-99 ("**Ricardo**");

(6) **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 286.937.088-13 ("**Eduardo**"); **e**

(7) **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

sob o nº 223.386.228-71 ("**Rafael**" e, em conjunto com Camila, Ricardo e Eduardo, os "**Fiadores**"), com interveniência anuência de **CLAUDIA GRUNAUER KASSAB**, portadora da cédula de identidade nº 34699297, expedida pela SS/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 339.209.148-05 ("**Cláudia**").

sendo, a Emissora, as Fiadores, a Securitizadora e o Agente Fiduciário da Terceira Série doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

vêm por esta e na melhor forma de direito firmar o presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Segundo Aditamento**"), que será regida pelas seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora por meio do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" celebrado em 22 de novembro de 2025 e aditado em 25 de novembro de 2025 ("**Escritura de Emissão**") emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries ("**Debêntures**"), no âmbito de sua 4ª (quarta) emissão ("**Emissão de Debêntures**"), nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**") e da Escritura de Emissão, sendo as Debêntures integrantes da primeira série em conjunto com as Debêntures integrantes da segunda série as "**Debêntures Lastro**" e as Debêntures integrantes da terceira série as "**Debêntures da Terceira Série**");

(B) as Partes desejam celebrar este Segundo Aditamento para refletir entendimentos comerciais entre as Partes; e

(C) considerando que, até o presente momento, não houve a integralização das Debêntures, as alterações promovidas por este Segundo Aditamento não ensejam a aprovação por meio de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão) ou qualquer aprovação societária adicional da Emissora.

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar a presente Segundo Aditamento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1 REQUISITOS

1.1.1 O presente Segundo Aditamento deverá ser divulgados na página da Emissora na rede mundial de computadores (https://mercadolivrearenapacaembu.com/relacao-investidores) e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 7 (sete) dias contados da data de assinatura deste Segundo Aditamento, nos termos do artigo 62, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução CVM 226, e do artigo 89, inciso IX, §5º e §6º, da Resolução CVM 160**.**

2 ALTERAÇÕES

2.1.1 As Partes resolvem alterar a redação do item (ii) da Cláusula 7.3, de modo que passa a vigorar com as seguinte redação:

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

*"**7.3 Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático.** Caso ocorra qualquer dos eventos listados nesta cláusula ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não-Automático**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série deverão convocar as respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado e observar-se-á o disposto nas Cláusulas 7.4 e seguintes desta Escritura de Emissão:*

{...}

(ii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou os Fiadores, com valor unitário ou agregado em montante igual ou superior a R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) no caso da Emissora, salvo (i) se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, a Emissora e/ou os Fiadores comprovarem, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou Agente Fiduciário da Terceira Série, conforme o caso, que que referido protesto (1) foi pago, sustado ou cancelado; ou (2) teve garantia apresentada e devidamente aceita em juízo; ou (3) cuja exigibilidade esteja sendo discutida judicialmente de boa fé pela Emissora;"

2.1.2 As Partes resolvem alterar a redação das definições de "**Geração de Caixa**" e "**EBITDA**", do item (xxvii) da Cláusula 7.3, de modo que passa a vigorar com as seguinte redação:

"*(xxvii)*

{...}

*"**Geração de Caixa**": EBITDA – IR e CSLL.*

*"**EBITDA**" conforme definido acima."*

2.1.3 As Partes resolvem substituir o Anexo III da Escritura de Emissão pelo **Anexo A** deste Segundo Aditamento.

2.1.4 As Partes resolvem substituir o Anexo IV da Escritura de Emissão pelo **Anexo B** deste Segundo aditamento.

2.1.5 As Partes resolvem substituir o Anexo VI da Escritura de Emissão pelo **Anexo C** deste Segundo Aditamento.

3 DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1 Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Segundo Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2 As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação.

3.3 A Emissora e a Fiadora declaram e garantem, cada uma, conforme aplicável, que as declarações e garantias prestadas na Cláusula 11 da Escritura de Emissão permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Segundo Aditamento.

3.4 Caso qualquer das disposições deste Segundo Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

3.5 O presente Segundo Aditamento e as Debêntures constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("**Código de Processo Civil**"), e as obrigações nelas encerradas estão sujeitas a execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes, do Código de Processo Civil.

3.6 Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes acordam e aceitam que este Segundo Aditamento pode ser assinado eletronicamente por meio de *Docusign*, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar (i) a identidade de cada representante legal, (ii) a vontade de cada Parte em firmar este instrumento e (iii) a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

3.7 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Segundo Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Segundo Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

3.8 Este Segundo Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.9 As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias ou litígios decorrentes ou relacionados a este Segundo Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, celebram o presente Segundo Aditamento a Emissora, os Fiadores, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e o Agente Fiduciário da Terceira Série eletronicamente de acordo com a Cláusula 3.6 acima, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

(*Assinaturas seguem nas próximas páginas*)

(*O restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

(*Página de* Assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Emissora

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

(Página de Assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

CAMILA MACHADO BARELLA

Fiadora

Por:

CPF:

Cargo:

RICARDO MACHADO BARELLA

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

EDUARDO MACHADO BARELLA

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*")*

RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO

Fiador

Por:

CPF:

Cargo:

Para efeitos de outorga uxória, a cônjuge do Sr. Rafael Carneiro Bastos de Carvalho atesta sua anuência expressa com a constituição da fiança no âmbito do instrumento em referência, mediante sua assinatura, adiante efetivada

Cláudia Grunauer Kassab

CPF/MF: 339.209.148-05

RG: 34.699.297 SSP-SP

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

ANEXO A

DESPESAS DO CRI

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Coordenador Líder/Instituição Intermediária *	Flat	R$ 26.207.500,00	10,810%	R$ 29,037,812.14	Itaú BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.500,00	11,15%	R$ 7.315,70	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	R$ 20.000,00	16,33%	R$ 23.903,43	Daló
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 210.000,00	9,25%	R$ 231.404,96	Lefosse
Assessor Legal da Companhia	Flat	R$ 150.000,00	9,25%	R$ 165.289,26	Pinheiro Neto
Rating	Flat	R$ 85.000,00	14,25%	R$ 99.125,36	Fitch
Diagramação	Flat	R$ 0,00	0,00%	R$ 0,00	Gráfica
Banco Depositário	Flat	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 3.500,00	0,00%	R$ 3.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 105.000,00	0,00%	R$ 105.000,00	CVM
Total				**R$ 29,748,526.17**	
**Esta porcentagem do Gross-Up é apenas indicativa, conforme cálculo aplicado da diferença entre valor líquido e valor bruto. Logo, pode-se ter alterações para cada prestação de serviços, conforme remuneração descrita no Contrato de Distribuição*					
***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$ 8.000,00	11,15%	R$ 9.003,94	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Mensal	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.708,00	0,00%	R$ 3.708,00	B3
Total				**R$ 151.377,38**	
Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 96.000,00	11,15%	R$ 108.047,27	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Anual	R$ 54.000,00	0,00%	R$ 54.000,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 44.496,00	0,00%	R$ 44.496,00	B3
Total				**R$ 358.962,29**	

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

ANEXO B

CASCATA DE PAGAMENTO

Cascata de Pagamento: Caso não esteja em curso nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, o saldo disponível na Conta Centralizadora, todo primeiro Dia Útil de cada semana ("**Data de Eventos da Cascata**"), conforme posição de saldos do dia útil anterior a Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), será destinado pela Securitizadora em observância ao disposto no Termo de Securitização, seguindo a seguinte ordem de pagamento:

1. Recomposição do Fundo de Despesas, caso o Fundo de Despesas apresente valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

2. Encargos Moratórios, caso aplicável;

3. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

4. Pagamento da Amortização das Debêntures da Primeira Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série;

5. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

6. Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Segunda Série;

7. Recomposição do Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), caso o saldo disponível no Fundo de Reserva apresente valor insuficiente para o pagamento das PMT (conforme definição na Cessão Fiduciária) e observado o prazo de 30 (trinta) dias para recomposição pela Emissora, contados da data em que for verificado o saldo insuficiente;

8. Atendimento das solicitações apresentadas pela Emissora ("**Solicitação de Disponibilização de Recursos**"), as quais deverão ser encaminhadas com até 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data de Eventos da Cascata ("**Data de Notificação de Solicitação**"), com o objetivo de fazer frente a despesas da Emissora no exercício do seu objeto social, sendo certo que o valor a ser repassado para a Conta Livre Movimento (conforme definição do Termo de Securitização) será o menor valor entre: (i) o valor pedido pela Emissora na Solicitação de Disponibilização de Recursos enviada na respetiva Data de Notificação de Solicitação; e (ii) o montante disponível na Conta Centralizadora. Caso a Notificação de Solicitação não seja realizada tempestivamente na Data de Notificação de Solicitação aplicável, a Securitizadora irá proceder com a liberação de recursos na próxima Data de Eventos da Cascata. Em qualquer hipótese a Securitizadora deve ter, no mínimo 3 (três) Dias Úteis para realizar tal transferência;

9. Pagamento, parcial ou total, da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, caso existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 8 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável), sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, sendo certo que eventual saldo devido e não pago da Remuneração das Debêntures da Terceira Série será incorporado ao Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme os termos da cláusula 6.19.2. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito;

10. Pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória do Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série, caso existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 9 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável), sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito; e

11. Pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD, caso (i) existam recursos disponíveis após o atendimento dos itens 1 a 10 desta Cascata de Pagamento (conforme aplicável); e (ii) tenham sido liquidados todos os valores devidos a título de Remuneração das Debêntures da Terceira Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Terceira Série, incluindo os valores devidos a título de Saldo Não Liquidado de Remuneração das Debêntures da Terceira Série. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória Terceira Série ICSD será realizado até o Limite Amortização Debêntures Terceira Série ICSD, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora, ou pago pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização das Debêntures da Terceira Série. Fica certo que o cálculo deste item será realizado pela Securitizadora, e a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série terão 2 (dois) Dias Úteis para verificar o cálculo. Após este prazo, caso não haja objeção, a Emissora e o Agente Fiduciário da Terceira Série aceitam e concordam com os cálculos, não lhe sendo facultado apresentar qualquer questionamento ou contestação futura a esse respeito.

A Emissora ficará obrigada a destinar todo o caixa disponível nas suas contas de livre movimento excedentes ao valor de Caixa Mínimo para o integral cumprimento dos itens 9 e 10 acima descritos.

A partir do 36º mês, após o pagamento de todas as obrigações previstas nesta Cascata de Pagamento acima, e desde que respeitado o Caixa Mínimo e o ICSD mínimo de 1,5x (conforme definição acima, considerando os pagamentos de Remuneração e Amortização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série), a Emissora poderá utilizar os recursos disponíveis, limitado ao montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), ajustado anualmente pelo IPCA e calculado do mesmo exercício social para pagar a Dívida Progen e, após a liquidação integral da Dívida Progen, tais recursos poderão ser destinados para a distribuição de dividendos. Sendo certo que qualquer descumprimento mencionado deverá ser comunicado imediatamente à Securitizadora.

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

Na ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou da decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, aplicar-se-á integralmente a Cascata de Pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, de modo que quaisquer valores obtidos em decorrência da excussão das Garantias Reais e da Fiança sejam alocados e destinados na mesma ordem de prioridades aqui estabelecida.

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

ANEXO C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures Primeira Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	13/01/2026	SIM	0,0000%
2	12/02/2026	SIM	0,0000%
3	12/03/2026	SIM	0,0000%
4	13/04/2026	SIM	0,0000%
5	13/05/2026	SIM	0,0000%
6	11/06/2026	SIM	0,0000%
7	13/07/2026	SIM	0,0000%
8	13/08/2026	SIM	0,0000%
9	11/09/2026	SIM	0,0000%
10	13/10/2026	SIM	0,0000%
11	12/11/2026	SIM	0,0000%
12	11/12/2026	SIM	0,0000%
13	13/01/2027	SIM	0,0000%
14	11/02/2027	SIM	0,0000%
15	11/03/2027	SIM	0,0000%
16	13/04/2027	SIM	0,0000%
17	13/05/2027	SIM	0,0000%
18	11/06/2027	SIM	0,0000%
19	13/07/2027	SIM	0,0000%
20	12/08/2027	SIM	0,0000%
21	13/09/2027	SIM	0,0000%
22	13/10/2027	SIM	0,0000%
23	11/11/2027	SIM	0,0000%
24	13/12/2027	SIM	0,0000%
25	13/01/2028	SIM	0,0000%
26	11/02/2028	SIM	0,0000%
27	13/03/2028	SIM	0,0000%
28	12/04/2028	SIM	0,0000%
29	11/05/2028	SIM	0,0000%
30	13/06/2028	SIM	0,0000%
31	13/07/2028	SIM	0,0000%
32	11/08/2028	SIM	0,0000%
33	13/09/2028	SIM	0,0000%
34	11/10/2028	SIM	0,0000%
35	13/11/2028	SIM	0,0000%
36	13/12/2028	SIM	10,0000%
37	11/01/2029	SIM	0,0000%
38	09/02/2029	SIM	0,0000%
39	13/03/2029	SIM	0,0000%
40	12/04/2029	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

41	11/05/2029	SIM	0,0000%
42	13/06/2029	SIM	0,0000%
43	12/07/2029	SIM	0,0000%
44	13/08/2029	SIM	0,0000%
45	13/09/2029	SIM	0,0000%
46	10/10/2029	SIM	0,0000%
47	13/11/2029	SIM	0,0000%
48	13/12/2029	SIM	12,2222%
49	11/01/2030	SIM	0,0000%
50	13/02/2030	SIM	0,0000%
51	13/03/2030	SIM	0,0000%
52	11/04/2030	SIM	0,0000%
53	13/05/2030	SIM	0,0000%
54	13/06/2030	SIM	0,0000%
55	11/07/2030	SIM	0,0000%
56	13/08/2030	SIM	0,0000%
57	12/09/2030	SIM	0,0000%
58	11/10/2030	SIM	0,0000%
59	13/11/2030	SIM	0,0000%
60	12/12/2030	SIM	15,1899%
61	13/01/2031	SIM	0,0000%
62	13/02/2031	SIM	0,0000%
63	13/03/2031	SIM	0,0000%
64	10/04/2031	SIM	0,0000%
65	13/05/2031	SIM	0,0000%
66	11/06/2031	SIM	0,0000%
67	11/07/2031	SIM	0,0000%
68	13/08/2031	SIM	0,0000%
69	11/09/2031	SIM	0,0000%
70	13/10/2031	SIM	0,0000%
71	13/11/2031	SIM	0,0000%
72	11/12/2031	SIM	17,9104%
73	13/01/2032	SIM	0,0000%
74	12/02/2032	SIM	0,0000%
75	11/03/2032	SIM	0,0000%
76	13/04/2032	SIM	0,0000%
77	13/05/2032	SIM	0,0000%
78	11/06/2032	SIM	0,0000%
79	13/07/2032	SIM	0,0000%
80	12/08/2032	SIM	0,0000%
81	13/09/2032	SIM	0,0000%
82	13/10/2032	SIM	0,0000%
83	11/11/2032	SIM	0,0000%
84	13/12/2032	SIM	21,8182%
85	13/01/2033	SIM	0,0000%
86	11/02/2033	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

87	11/03/2033	SIM	0,0000%
88	13/04/2033	SIM	0,0000%
89	12/05/2033	SIM	0,0000%
90	13/06/2033	SIM	0,0000%
91	13/07/2033	SIM	0,0000%
92	11/08/2033	SIM	0,0000%
93	13/09/2033	SIM	0,0000%
94	13/10/2033	SIM	0,0000%
95	11/11/2033	SIM	0,0000%
96	13/12/2033	SIM	32,5581%
97	12/01/2034	SIM	0,0000%
98	13/02/2034	SIM	0,0000%
99	13/03/2034	SIM	0,0000%
100	13/04/2034	SIM	0,0000%
101	11/05/2034	SIM	0,0000%
102	13/06/2034	SIM	0,0000%
103	13/07/2034	SIM	0,0000%
104	11/08/2034	SIM	0,0000%
105	13/09/2034	SIM	0,0000%
106	11/10/2034	SIM	0,0000%
107	13/11/2034	SIM	0,0000%
108	13/12/2034	SIM	48,2759%
109	11/01/2035	SIM	0,0000%
110	13/02/2035	SIM	0,0000%
111	13/03/2035	SIM	0,0000%
112	12/04/2035	SIM	0,0000%
113	11/05/2035	SIM	0,0000%
114	13/06/2035	SIM	0,0000%
115	12/07/2035	SIM	0,0000%
116	13/08/2035	SIM	0,0000%
117	13/09/2035	SIM	0,0000%
118	10/10/2035	SIM	0,0000%
119	13/11/2035	SIM	0,0000%
120	13/12/2035	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures Segunda Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	13/01/2026	SIM	0,0000%
2	12/02/2026	SIM	0,0000%
3	12/03/2026	SIM	0,0000%
4	13/04/2026	SIM	0,0000%
5	13/05/2026	SIM	0,0000%
6	11/06/2026	SIM	0,0000%
7	13/07/2026	SIM	0,0000%
8	13/08/2026	SIM	0,0000%
9	11/09/2026	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

10	13/10/2026	SIM	0,0000%
11	12/11/2026	SIM	0,0000%
12	11/12/2026	SIM	0,0000%
13	13/01/2027	SIM	0,0000%
14	11/02/2027	SIM	0,0000%
15	11/03/2027	SIM	0,0000%
16	13/04/2027	SIM	0,0000%
17	13/05/2027	SIM	0,0000%
18	11/06/2027	SIM	0,0000%
19	13/07/2027	SIM	0,0000%
20	12/08/2027	SIM	0,0000%
21	13/09/2027	SIM	0,0000%
22	13/10/2027	SIM	0,0000%
23	11/11/2027	SIM	0,0000%
24	13/12/2027	SIM	0,0000%
25	13/01/2028	SIM	0,0000%
26	11/02/2028	SIM	0,0000%
27	13/03/2028	SIM	0,0000%
28	12/04/2028	SIM	0,0000%
29	11/05/2028	SIM	0,0000%
30	13/06/2028	SIM	0,0000%
31	13/07/2028	SIM	0,0000%
32	11/08/2028	SIM	0,0000%
33	13/09/2028	SIM	0,0000%
34	11/10/2028	SIM	0,0000%
35	13/11/2028	SIM	0,0000%
36	13/12/2028	SIM	10,0000%
37	11/01/2029	SIM	0,0000%
38	09/02/2029	SIM	0,0000%
39	13/03/2029	SIM	0,0000%
40	12/04/2029	SIM	0,0000%
41	11/05/2029	SIM	0,0000%
42	13/06/2029	SIM	0,0000%
43	12/07/2029	SIM	0,0000%
44	13/08/2029	SIM	0,0000%
45	13/09/2029	SIM	0,0000%
46	10/10/2029	SIM	0,0000%
47	13/11/2029	SIM	0,0000%
48	13/12/2029	SIM	12,2222%
49	11/01/2030	SIM	0,0000%
50	13/02/2030	SIM	0,0000%
51	13/03/2030	SIM	0,0000%
52	11/04/2030	SIM	0,0000%
53	13/05/2030	SIM	0,0000%
54	13/06/2030	SIM	0,0000%
55	11/07/2030	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

56	13/08/2030	SIM	0,0000%
57	12/09/2030	SIM	0,0000%
58	11/10/2030	SIM	0,0000%
59	13/11/2030	SIM	0,0000%
60	12/12/2030	SIM	15,1899%
61	13/01/2031	SIM	0,0000%
62	13/02/2031	SIM	0,0000%
63	13/03/2031	SIM	0,0000%
64	10/04/2031	SIM	0,0000%
65	13/05/2031	SIM	0,0000%
66	11/06/2031	SIM	0,0000%
67	11/07/2031	SIM	0,0000%
68	13/08/2031	SIM	0,0000%
69	11/09/2031	SIM	0,0000%
70	13/10/2031	SIM	0,0000%
71	13/11/2031	SIM	0,0000%
72	11/12/2031	SIM	17,9104%
73	13/01/2032	SIM	0,0000%
74	12/02/2032	SIM	0,0000%
75	11/03/2032	SIM	0,0000%
76	13/04/2032	SIM	0,0000%
77	13/05/2032	SIM	0,0000%
78	11/06/2032	SIM	0,0000%
79	13/07/2032	SIM	0,0000%
80	12/08/2032	SIM	0,0000%
81	13/09/2032	SIM	0,0000%
82	13/10/2032	SIM	0,0000%
83	11/11/2032	SIM	0,0000%
84	13/12/2032	SIM	21,8182%
85	13/01/2033	SIM	0,0000%
86	11/02/2033	SIM	0,0000%
87	11/03/2033	SIM	0,0000%
88	13/04/2033	SIM	0,0000%
89	12/05/2033	SIM	0,0000%
90	13/06/2033	SIM	0,0000%
91	13/07/2033	SIM	0,0000%
92	11/08/2033	SIM	0,0000%
93	13/09/2033	SIM	0,0000%
94	13/10/2033	SIM	0,0000%
95	11/11/2033	SIM	0,0000%
96	13/12/2033	SIM	32,5581%
97	12/01/2034	SIM	0,0000%
98	13/02/2034	SIM	0,0000%
99	13/03/2034	SIM	0,0000%
100	13/04/2034	SIM	0,0000%
101	11/05/2034	SIM	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE8CB753-7277-4BE0-A7EF-2F0F58C2B7C6

102	13/06/2034	SIM	0,0000%
103	13/07/2034	SIM	0,0000%
104	11/08/2034	SIM	0,0000%
105	13/09/2034	SIM	0,0000%
106	11/10/2034	SIM	0,0000%
107	13/11/2034	SIM	0,0000%
108	13/12/2034	SIM	48,2759%
109	11/01/2035	SIM	0,0000%
110	13/02/2035	SIM	0,0000%
111	13/03/2035	SIM	0,0000%
112	12/04/2035	SIM	0,0000%
113	11/05/2035	SIM	0,0000%
114	13/06/2035	SIM	0,0000%
115	12/07/2035	SIM	0,0000%
116	13/08/2035	SIM	0,0000%
117	13/09/2035	SIM	0,0000%
118	10/10/2035	SIM	0,0000%
119	13/11/2035	SIM	0,0000%
120	13/12/2035	SIM	100,0000%

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA CONCESSONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 502ª EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora, categoria S1 – CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

em

São Paulo, 25 de novembro de 2025

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

e, de outro lado,

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representante dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**");

firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasse, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

1 Definições e Autorizações

1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Prospectos (conforme definido abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Acionistas"	significam as acionistas da Devedora, quais sejam (i) a Progen (conforme abaixo definida); e (ii) a Savona (conforme abaixo definida).
"Afiliadas"	significam os controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum da Emissora.
"Agente Fiduciário" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., conforme qualificada no preâmbulo acima.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"**Agente de Liquidação**" ou **"Banco Liquidante"**	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Alienação Fiduciária"	significa a alienação fiduciária em garantia sob condição suspensiva, a ser constituída em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 15 de julho de 1965 (com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004), dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, e da Emissora, agindo em benefício dos titulares dos CRI, e dos Debenturistas das Debêntures da Terceira Série (conforme definidos na Escritura de Emissão), sobre a totalidade das ações, representativas do capital social da Devedora, quais sejam (i) as ações de propriedade da Progen; e (ii) as ações de propriedade da Savona (sendo os itens (i) e (ii) em conjunto, as "**Ações**"), bem como (iii) quaisquer direitos de subscrição das ações representativas do capital social da Devedora, bônus de subscrição (exceto o Bônus de Subscrição conforme definido na Escritura de Emissão), debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, incluindo as ações decorrentes do Bônus de Subscrição, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido)
"Amortização dos CRI"	o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.
"Aplicações Permitidas"	significam 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 ou compromissada com lastro em títulos públicos federais.
"Aprovação da Emissora"	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.1 deste Termo de Securitização.
"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
"Ata de Aprovação da Devedora"	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.
"B3"	significa a **B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
"Camila"	significa a **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 339.915.238-84.
"Cartório de RTD"	significa o competente cartório de registros de títulos e documentos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"CCI Debêntures" ou **"CCI"**	significam as cédulas de crédito imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI Debêntures, representativa de cada uma das séries dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21"	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Cessão Fiduciária"	a cessão fiduciária, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), os seguintes direitos creditórios ("**Cessão Fiduciária**"): **(a)** todos os créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Devedora seja ou venha a ser titular em decorrência de contratos de locação fixos ou variáveis celebrados pela Emissora com relação ao Empreendimento ("**Contratos de Locação Livres**"), conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("**Direitos Creditórios Livres**"); **(b)** todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Devedora, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (i) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Devedora, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão ("**Recebíveis da Concessão**"); e (ii) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão ("**Indenizações Concessão**" e, em conjunto com os Recebíveis da Concessão, os "**Direitos Creditórios da Concessão**"); **(c)** o montante correspondente a totalidade dos créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Emissora seja ou venha a ser titular, decorrentes dos contratos listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária ("**Contratos de Locação Onerados**", e em conjunto com os Contratos de Locação Livres, os "**Contratos Cedidos**"), os quais serão creditados na Conta Vinculada (conforme definida abaixo), observada a condição suspensiva ("**Direitos Creditórios Onerados**", e em conjunto com os Direitos Creditórios Livres, os Direitos Creditórios da Concessão, os "**Direitos Creditórios**"), sendo certo que em relação aos Direitos Creditórios Onerados, a

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	Cessão Fiduciária é constituída sob condição suspensiva, conforme disposto no artigo 125 do Código Civil Brasileiro e passará a ser eficaz e exequível nos termos da cláusula 3.3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária; **(d)** todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada exclusivamente pelo Agente de Garantia, na qual deverá ser depositada a totalidade dos Direitos Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os valores em trânsito ou em processo de compensação bancária ("**Direitos Depósitos Conta Vinculada**"); **(e)** todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em 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, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, nos termos do Contrato de Depositário ("**Investimentos Permitidos**").
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	significa o *"Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data.
"Código Civil"	significa a Lei nº 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 em vigor.
"COFINS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	significa a **(i)** conta corrente nº 12527-0, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Credito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, e a **(ii)** conta corrente nº 98819-5, agência 0910, mantida banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta Livre Movimentação"	significa a conta corrente nº 0083967-5, agência 0237,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	mantido junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. o contador e 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 Alienação Fiduciária"	significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"* a ser celebrado, entre a Devedora, a Progen, a Savona e a Securitizadora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses2, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, os Fiadores e a Devedora.
"Contrato de Concessão"	o "*Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019*", celebrado, em 16 de setembro de 2019 entre a Devedora e o Município de São Paulo, bem como seus eventuais aditamentos.
"Contratos das Garantias Reais"	significa o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
"CPF/MF"	significa o Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	significa os créditos imobiliários decorrentes da emissão privada das Debêntures pela Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão, a serem subscritas e integralizadas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	pela Securitizadora.
"**CRI em Circulação**"	significa para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI.
"CRI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, classe sênior em série única e em classe subordinada sem divisão em subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CRI Sênior"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior em série única da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CRI Subordinado"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada sem divisão em subclasse da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Datas de Amortização"	significam as datas de amortização dos CRI, conforme cronograma previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Data de Aniversário"	Significam as datas de pagamento, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Data de Início da Rentabilidade" ou "Primeira Data de Integralização"	A primeira integralização dos CRI de cada Série.
"Data de Emissão dos CRI"	15 de dezembro de 2025.
"Data de Integralização"	significa cada data em que houver a subscrição e integralização dos CRI de cada Série pelos Investidores Qualificados.
"Data de Pagamento da	significam as datas de pagamento da remuneração dos CRI

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Remuneração dos CRI"	de cada Série, conforme cronograma previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI"	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização.
"Debêntures"	significam as Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definida) e as Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida), em conjunto.
"Debêntures da Primeira Série"	significam as debêntures da 1ª (primeira) série das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, conforme a Escritura de Emissão, subscritas e integralizadas pela Securitizadora.
"Debêntures da Segunda Série"	significam as debêntures da 2ª (segunda) série das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, conforme a Escritura de Emissão, subscritas e integralizadas pela Securitizadora.
"Despesas Flat"	significam as despesas listadas no **Anexo III** da Escritura de Emissão.
"Destinação dos Recursos"	tem o significado previsto na Cláusula 3.21.1 deste Termo de Securitização.
"Devedora"	significa a **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01246-020, inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88.
"Dia Útil"	significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos demais documentos relacionados à Destinação dos Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação.
"Documentos da Operação"	significam os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) os Contratos das Garantias Reais; (iv) as Escrituras de Emissão das CCI; (v) este Termo de Securitização; (vi) as intenções de investimento dos CRI; (vii) os Prospectos; (viii) a Lâmina da Oferta; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; (xii) quaisquer outros documentos necessários à Oferta, e (xiv) quaisquer eventuais aditamentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.
"Eduardo"	significa o **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 286.937.088-13.
"Emissão"	a presente emissão dos CRI, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão"	o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie a ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.",* celebrado em 22 de novembro de 2025 e aditado em 25 de novembro de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.
"Escriturador"	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ., instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Encargos Moratórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão de CCI Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob Forma Escritural*", celebrada em 25 de novembro de 2025, entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora, na figura de interveniente anuente, por meio da qual a CCI Debênture foi emitida.
"Fiadores"	significam a Camila, o Rafael, o Eduardo e o Ricardo, em conjunto.
"Fiança"	significa a garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores na Escritura de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Debêntures,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 15.6 deste Termo de Securitização.
"**Fundo de Reserva**"	significa o fundo de reserva, no qual serão retidos os recursos disponíveis da Conta Centralizadora, em cada Data de Apuração (conforme abaixo definido), o montante equivalente às 3 (três) parcelas subsequentes estimadas referentes à Remuneração dos CRI do período ("**PMT**").
"Garantias"	significa a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária e a Fiança, em conjunto.
"Garantias Reais"	significa a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária, em conjunto.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado"	significa em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas"	significam as hipóteses de vencimento antecipado automáticas, que acarretam o vencimento automático das Debêntures e, por consequência, dos CRI, previstas na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão, bem como na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas"	significam as hipóteses de vencimento antecipado não automáticas, que podem acarretar, mediante deliberação dos Titulares dos CRI, no vencimento das Debêntures e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão, bem como da Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"ICSD" ou **"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida"**	significa o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida, conforme calculado nos termos da Escritura de Emissão.
"Imóveis Lastro"	significam os imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Investidores Qualificados"	os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"IBGE"	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**IPCA/IBGE**"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e 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.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta"	tem o significado previsto na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização.
"Lastro"	significa as Debêntures.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 4.728"	significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.
"Lei de Valores Mobiliários"	significa Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.101"	significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção"	significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, crimes contra a ordem econômica e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, na forma da Lei nº 6.385, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, do Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor (que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	outubro de 2003), da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	significam as páginas da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3 e (iv) da CVM.
"Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório"	a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate da data do evento de Resgate Antecipado Obrigatório.
"Obrigações Garantidas"	significa todas **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), conforme o caso, do valor devido em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série ou em razão de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das obrigações decorrentes das Debêntures, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures, seja na data de pagamento ou em decorrência de cada evento citado acima, conforme previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, desde que comprovadas, bem como as obrigações relativas ao Agente de Liquidação, ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão de Debêntures; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI, e/ou a Securitizadora venham a desembolsar no âmbito da presente Emissão e/ou em virtude da constituição e manutenção das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais, efetivamente comprovados, incidentes sobre a excussão das Garantias Reais

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"Oferta"	significa a distribuição pública, em regime de garantia firme, dos CRI, no mercado brasileiro de capitais, sob regime de rito automático de registro, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"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, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação estruturada e de um negócio jurídico complexo que objetiva a Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430, e do artigo 6º da Lei 9.514, da qual a emissão das Debêntures, a serem representadas pelas CCI Debêntures, são partes.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Período de Reserva"	significa o período indicado nos Prospectos pelo qual os Investidores poderão apresentar pedidos de reserva para os CRI.
"Pessoa Vinculada"	os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhe atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a eles vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	significa o Programa de Integração Social;
"Prazo de Vencimento dos CRI"	os CRI terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035.
"Preço de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 deste Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, e, consequentemente, a taxa final da Remuneração dos CRI Sênior, limitada à Taxa Teto. O recebimento de intenções de investimento ocorrerá durante Período de Reserva. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Securitizadora ou Assembleia de Titulares dos CRI.
"Progen"	significa a **PROGEN S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche, 24, 3°, 4º, 5° e 6° andares, Vila Buarque, CEP 012.19-010, inscrita no CNPJ sob o nº 57.748.204/0001-22.
"Prospecto Definitivo"	tem o significado previsto na Cláusula 3.18.4 deste Termo de Securitização.
"Prospecto Preliminar"	tem o significado previsto na Cláusula 3.18.7 deste Termo de Securitização.
"Prospectos"	significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, em conjunto.
"Rafael"	significa o **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 223.386.228-71.
"Recursos Líquidos"	significa os recursos líquidos a serem captados por meio das

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	Debêntures, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo III da Escritura de Emissão e no **Anexo III** do presente Termo de Securitização.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", emitidas pela ANBIMA, em vigor nesta data.
"Remuneração dos CRI Sênior"	significa a remuneração dos CRI Sênior, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI Subordinados"	significa a remuneração dos CRI Subordinados, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2.4 deste Termo de Securitização.
"Requisitos de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"Requisitos de Integralização das Debêntures"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"	tem o significado previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série"	tem o significado previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Na Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.
"Resolução CVM nº 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 44"	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"Resolução CVM nº 81"	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 160"	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Ricardo"	significa o **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 317.561.608-99.
"Savona"	significa o **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 425, conjunto 181 e 182, Centro, CEP 01.009-000, inscrito no CNPJ sob o nº 21.500.399/0001-40.
"Taxa Substitutiva"	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.4 deste Termo de Securitização.
"Termo de Securitização" ou **"Termo"**	o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*".
"Taxa DI"	significam as taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa SELIC"	significa a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia lastreadas em títulos públicos federais, custodiados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, conforme divulgadas pelo Banco Central do Brasil.
"Titulares de CRI"	são os detentores de CRI, a qualquer tempo.
"Valor das Debêntures"	em contraprestação à subscrição e integralização das Debêntures, a Securitizadora pagará à Devedora o valor total de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto na Escritura de Emissão.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	tem o significado previsto na 15.6.1 deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

"Valor Nominal Unitário"	o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas.
"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série"	significa o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da primeira série atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, conforme cálculo previsto na Escritura de Emissão

1.2 Aprovação da Emissão

1.2.1 A Emissão e a Oferta foram autorizadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no Estatuto Social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O Estatuto Social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2 ("**Aprovação da Emissora**").

1.2.2 A emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão, a constituição das Garantias Reais, e autorização para que a diretoria da Devedora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão de Debêntures e da Oferta, à constituição das Garantias Reais, bem como a contratação de todos os prestadores de serviço necessários à consecução da Emissão de Debêntures, da Oferta, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, foram realizados com base nas deliberações aprovadas em assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 22 de novembro de 2025, retificada e ratificada em 25 de novembro de 2025 ("**Ata de Aprovação da Devedora**"), a qual será arquivada na JUCESP e (i) publicada no jornal "*Data Mercantil*", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, alínea "b" e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) divulgada na página da Devedora na rede mundial de computadores e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, inciso I, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução da CVM nº 226, de 6 de março de 2025, conforme em vigor ("**Resolução CVM 226**"), e do artigo 89, inciso VIII, §5º e §6º, da Resolução CVM 160, em até 7 (sete) dias contados de sua assinatura.

2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários

2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários

2.1.1 Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

2.1.2 **Classificação ANBIMA**: Os Créditos Imobiliários são classificados como: **(i)** categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, I, "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, II, "b" das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "Imóvel Comercial", Considerando que os recursos serão destinados ao Empreendimento (conforme definido abaixo), o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, III, "e", das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures Lastro, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA.

2.1.3 **Valor Nominal total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão**: O valor total dos Créditos Imobiliários é de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observados os termos e condições aqui previstos, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação aplicáveis.

2.1.4 **Pagamento do Valor das Debêntures**: Nos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a Emissora pagará à Devedora o Valor das Debêntures, mediante o desembolso dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes para integralização das Debêntures e após os descontos previstos na Escritura de Emissão.

2.1.5 **Formalização da aquisição pela Emissora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:** A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão, culminando na subscrição e integralização das Debêntures, cujas características estão listadas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 2.1.4 acima. As Debêntures se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo, na Data da Emissão, todos os efeitos que correspondem a parte do lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados no Patrimônio Separado, em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

2.1.6 **Devedores dos Créditos Imobiliários:** a Devedora, nos termos dos Créditos Imobiliários.

2.1.7 **Origem dos Créditos Imobiliários:** As Escrituras de Emissão das CCI**.**

2.1.8 **Subordinação entre classes integrantes da Emissão e índice de subordinação**: Os CRI Subordinados serão subordinadas ao CRI Sênior, de acordo com a Cascata de Pagamento (conforme abaixo definida).

2.1.9 **Pagamentos Decorrentes do Lastro:**

(i) **Pagamento Decorrentes dos Créditos Imobiliários**. Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes ("**Pagamento Créditos Imobiliários**").

(ii) **Pagamento Decorrentes dos Créditos Imobiliários:** Todos e quaisquer recursos decorrentes do Pagamento Créditos Imobiliários deverão ser transferidos automaticamente pela Emissora, para a Conta Centralizadora, na

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

qual será constituído o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, nos termos das Cláusulas 10.4 e 15.6 abaixo, respectivamente, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes:

(a) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. 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 este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

(I) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(II) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(III) destinam-se exclusivamente ao pagamento das Obrigações Garantidas;

(IV) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(V) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(VI) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do Lastro:

2.2.1 A Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) das Escrituras de Emissão das CCI; (b) da Escritura de Emissão; e (c) deste Termo de Securitização.

2.2.2 Os documentos mencionados nesta Cláusula 2.2 serão custodiados junto à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização dos CRI.

2.2.3 **Custódia**. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital das Escrituras de Emissão de CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 33 e 34, da Resolução CVM nº 60.

2.3 Administração e cobranças dos créditos:

2.3.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer na forma e nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários incluindo, mas não se limitando a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos – sendo observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado.

3 Características da Emissão

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.1.1 **Quantidade de Patrimônios Separados.** a Emissão contará com a instituição de 1 (um) Patrimônio Separado.

3.1.2 **Classes e Séries:** 2 (duas) classes, sendo (i) a classe sênior em série única, sendo os CRI da primeira classe denominados como "**CRI Sênior**"; e (ii) classe subordinada sem divisão em subclasses, sendo os CRI da segunda classe denominados como "**CRI Subordinados**" e, em conjunto com os CRI Sênior, os "**CRI**".

3.1.3 **Número da Emissão:** 502ª (quingentésima segunda).

3.2 Quantidade de CRI:

3.2.1 Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, sendo (i) 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI Sênior; e (ii) 75.000 (setenta e cinco mi) CRI Subordinados.

3.3 Valor Total da Emissão:

3.3.1 O valor total dos CRI será de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Subordinados.

3.4 Valor Nominal Unitário dos CRI:

3.4.1 O Valor Nominal dos CRI é R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

3.5 Data de Emissão dos CRI:

3.5.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**").

3.6 Local de Emissão:

3.6.1 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.7 Prazo e Data de Vencimento dos CRI:

3.7.1 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), com o consequente cancelamento das dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil e seiscentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035.

3.8 Regime Fiduciário:

3.8.1 Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.

3.9 Garantia Flutuante:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

3.9.1 Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

3.10 Garantias:

3.10.1 Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, a emissão das Debêntures contará com as Garantias, observado o disposto na Escritura de Emissão, respectivamente.

3.11 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:

3.11.1 Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

3.12 Classificação de Risco:

3.12.1 Foi contratada como agência de classificação de risco para os CRI a **Fitch Ratings Brasil Ltda.**, agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14 ("**Agência de Classificação de Risco**"), ou a Moody's América Latina Ltda. ou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., em caso de substituição da Agência de Classificação de Risco, sendo que a Agência de Classificação de Risco irá atribuir o rating preliminar aos CRI.

3.13 Forma e Comprovação da Titularidade:

3.13.1 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.14 Local de Pagamento:

3.14.1 Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Devedora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente este Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Devedora.

3.15 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:

3.15.1 Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

3.16 Prorrogação dos Prazos:

3.16.1 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

3.17 Utilização de Instrumentos de Derivativos:

3.17.1 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.

3.18 Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI:

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

3.18.2 O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

3.18.3 A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

3.18.4 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

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

3.18.6 Público-Alvo: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

3.18.7 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 do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

3.18.9 **Coleta de Intenções de Investimento**: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI Sênior e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, limitada à Taxa Teto (conforme abaixo definido) ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão, às Escrituras de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

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

(i) o Investidor Qualificado, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta ("**Instituição Participante da Oferta**"), durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor Qualificado deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os investidores profissionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Qualificados, nos termos do item (iv) acima.

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

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

3.18.14 **Intenções de Investimento**: A intenção de investimento enviada/formalizada pelo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Investidor Qualificado constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

3.18.15 A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor Qualificado como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor Qualificado obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; 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.

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

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

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

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

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

3.18.21 Os Investidores Qualificados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ("**Preço de Integralização**"), mediante o pagamento à vista, na primeira data de integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

3.18.22 **Pessoas Vinculadas**: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

3.18.23 São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

prepostos do Coordenador Líder que desempenhe atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a eles vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

3.18.25 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 3.18.24 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 3.18.17. acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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.

3.18.26 Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificado que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores Qualificado que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

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

3.18.28 **Critério de Colocação**: caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, a alocação será operacionalizada discricionariamente, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Devedora.

3.18.29 **Modificação da Oferta**: caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor Qualificado está ciente de que a Oferta foi alterada e

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

de que tem conhecimento das novas condições; e (iii) os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Qualificado revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.18.30 **Suspensão ou Cancelamento da Oferta**: caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor Qualificado que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação.

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

(ii) O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.18.31 **Distribuição Parcial**: Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

3.18.32 **Opção de Lote Adicional**: A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI, e consequentemente das Debêntures, aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI ou Debêntures, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.18.33 **Formador de Mercado**: Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

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

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

3.19 Público-Alvo:

3.19.1 Os CRI serão ofertados, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

3.20 Destinação de recursos pela Emissora:

3.20.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Valor das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão.

3.21 Destinação de recursos pela Devedora:

3.21.1 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a integralização das Debêntures serão integralmente destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, o qual compreende o Estádio Machado de Carvalho e o Centro Poliesportivo, ambos logrados na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("**Empreendimento**"), observada a forma de utilização dos recursos descritos na Cláusula 4.1 e seguintes da Escritura de Emissão e o cronograma indicativo da utilização dos recursos no Anexo I da Escritura de Emissão e no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

3.21.2 Para fins do disposto na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Debêntures, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo III na Escritura de Emissão ("**Despesas Flat**"), os recursos necessários para a composição do Fundo de Despesas mediante a retenção do Preço de Integralização, observado o disposto na Cláusula 15.6 e seguintes.

3.21.3 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 3.21.4 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, referentes à Destinação de Recursos, perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.21.4 A Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão e **Anexo VI** deste Termo de Securitização, sendo que, caso

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes dos CRI em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem a necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI.

3.21.5 A comprovação da Destinação dos Recursos, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão pela Devedora, conforme modelo previsto no Anexo VII a este Termo ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) envio dos Documentos Obrigatórios, obrigando a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, a partir da Data de Emissão ("**Data de Verificação**"), nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2026 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2026, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto Anexo I-A da Escritura de Emissão.

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

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

3.21.8 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 3.21.5 acima, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 3.21.5 acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

3.21.9 Na hipótese da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário vir e/ou vierem a ser demandadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

recursos.

3.21.10 Na hipótese descrita na Cláusula 3.21.9 acima, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que esta for recebida pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.21.11 O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.21.12 A Devedora deverá, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

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

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

3.21.15 A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), ou, em segunda convocação, no mínimo, a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação

3.21.16 A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos, nos termos da Cláusula 3.21.15 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 10 (dez) Dias Úteis. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação. Caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI Debêntures, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI .

3.21.17 A Devedora será responsável pela verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou de adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

3.21.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.21.19 A Devedora, desde já, declara e garante, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando a mesma destinação de recursos desta Emissão como lastro no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.21.20 Adicionalmente, a Devedora, para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, deverá demonstrar a sua capacidade de destinar ao Empreendimento todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão de Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes dos Empreendimentos.

3.22 Vinculação dos Pagamentos:

3.22.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, de modo que todos e quaisquer recursos a eles relativos serão depositados na Conta Centralizadora e expressamente vinculados aos CRI.

4 Características Gerais do CRI

4.1 Requisitos de Integralização das Debêntures. A integralização dos CRI e consequentemente das Debêntures está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos ("**Requisitos de Integralização das Debêntures**" ou "**Requisitos de Integralização"**):

(i) Arquivamento da Ata de Aprovação da Devedora na JUCESP;

(ii) Publicação e divulgação da Ata de Aprovação da Devedora, nos termos da Cláusula 1.2.2 acima;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(iii) Registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

(iv) Registro da Oferta na CVM;

(v) Custódia do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;

(vi) Registro dos Contratos das Garantias Reais perante o Cartório de RTD;

(vii) Registro da Escritura de Emissão perante o Cartório de RTD;

(viii) Emissão e subscrição da totalidade das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão;

(ix) Manutenção da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações da Devedora nos Documentos da Operação, conforme declaração indicadas na Escritura de Emissão;

(x) Observância das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

(xi) Adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores, de todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação dos quais sejam parte;

(xii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e

(xiii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados pela Emissora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização.

Cumpridos os respectivos Requisitos de Integralização Debêntures, os respectivos recursos líquidos serão depositados na conta corrente nº 0083967-5, agência 0237, mantido junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.

4.2 Integralização

4.2.1 Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Qualificados quando do cumprimento cumulativo e integral dos respectivos Requisitos de Integralização.

4.2.2 Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Atualizado Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

integralização dos CRI (exclusive) ("**Preço de Integralização**").

4.2.3 Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam integralizados na mesma data, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que o preço da Oferta é único. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na Taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (ii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

4.3 Encargos moratórios

4.3.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**"). Sendo certo que, caso o atraso no pagamento pela Emissora derive, exclusivamente, de impontualidade no pagamento das Debêntures pela Devedora, os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente por esta.

5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração

5.1 Atualização Monetária dos CRI Sênior

5.1.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, serão atualizados, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior , conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme aplicável, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

onde:

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior à Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior a Data de Aniversário, exemplificativamente, caso a primeira Data de Aniversário, seja em junho, será utilizado o número índice referente a abril, divulgado em maio;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "k";

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

dup = número de dias úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, será considerado "dut" o período de 21 (vinte e um) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste neste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) Considera-se "**Data de Aniversário e/ou Data de Pagamento**" as datas, conforme o cronograma de pagamentos constantes no **Anexo II** deste Termo de Securitização;

(iv) 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;

(v) 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; e

(vi) A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

5.1.2 Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação positiva disponível.

5.1.3 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o comitê de acompanhamento macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de**

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, nos termos previstos neste Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI Sênior, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.5 Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Sênior, conforme o caso, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.6 Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI Sênior representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI Sênior em Circulação em primeira convocação e, em segunda convocação, 1/3 (um terço) dos CRI Sênior em Circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI Sênior em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI Sênior calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI Sênior aplicável aos CRI Sênior a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2 Remuneração dos CRI

5.2.1 **Remuneração dos CRI Sênior**. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (*http://www.anbima.com.br*), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração dos CRI Sênior**",

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

respectivamente).

5.2.2 A Remuneração dos CRI Sênior e será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

em que:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI Sênior devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$\boldsymbol{i}$ = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = é o número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização dos CRI Sênior (inclusive), e a data atual (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.2.3 O primeiro período do de capitalização será compreendido entre a data de integralização, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

5.2.4 **Remuneração dos CRI Subordinados**. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("Remuneração dos CRI Subordinados" e, em conjunto com a "Remuneração dos CRI Sênior, "Remuneração dos CRI")

$$\boldsymbol{J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

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

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

"Fator DI" = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDI_k]$$

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

"**TDIk**" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread: 2,500

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

5.2.5 **Indisponibilidade da Taxa DI**. Se, quando do cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Titulares do CRI Subordinados, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.6 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos da data de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou da impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados, nos termos previstos neste Termo de Securitização para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI Subordinados a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI Subordinados quando do cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI Subordinados.

5.2.7 Caso a Taxa DI deixe de estar limitada ou volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não serão realizadas, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados.

5.2.8 Caso, na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração dos referidos dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI Subordinados em Circulação, em primeira e segunda convocação, ou caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação por falta de quórum, ou, ainda, caso instalada em segunda convocação, não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Segunda Série, esta apenas após a integral liquidação das Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, da data em que a mesma deveria ter ocorrido (caso não seja instalada em segunda convocação) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI Subordinados ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3 Pagamento de Remuneração dos CRI

5.3.1 **Pagamento da Remuneração dos CRI**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos conforme as datas previstas no **Anexo II**, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**" ou "**Data de Pagamento da Remuneração"**).

5.3.2 Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

5.4 Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

5.4.1 **Amortização das CRI Sênior e dos CRI Subordinados**. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior , o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela indicada no **Anexo II** deste Termo de Securitização, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das dos CRI deverá ocorrer em 19 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Sênior**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Subordinados**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI**").

6 Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

6.1 **Resgate Antecipado do CRI**: A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (i) da ocorrência do resgate antecipado total das Debêntures por parte da Devedora, seja em decorrência: (a) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; ou (b) do resgate antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, nos termos da Cláusula 5.1.4 acima; ou (ii) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**").

6.2 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série*. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), observados os termos e condições abaixo descritos:

6.2.1 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive), conforme o caso; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; ou

(ii) valor presente das parcelas vincendas após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e apurada no quarto Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, vincendas após a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, sendo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, apurados na Data de Início da Rentabilidade;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

6.2.2 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos) *flat*, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado pelo prazo médio remanescente das Debêntures da Segunda Série ("**Prêmio**"):

6.2.3 O Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUresgate = VA + VA * (d/252 * Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = média da quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e cada Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série subsequente, ponderada, pelos respectivos valores das parcelas de amortização.

6.2.4 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e da Segunda Séries, conforme o caso, poderá ser realizado individualmente ou em conjunto para as Debêntures da Primeira Série e para as Debêntures da Segunda Série.

6.2.5 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total da respectiva Série, somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, conforme o caso, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado**") com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série ("**Data do Resgate Antecipado dos CRI**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a Data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série, observado o disposto acima; e **(c)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série.

6.2.6 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, pela Devedora, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série, nos mesmos termos da Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

6.2.7 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série será realizado por meio do Banco Liquidante.

6.2.8 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.9 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da respectiva Série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

7 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

7.1 Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 19 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures de cada uma das Séries, de forma proporcional entre as Séries, observado os termos e condições previstos abaixo ("**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série.

7.2 Ocorrendo o Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

7.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização do CRI Sênior ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; **(ii)** o valor presente das parcelas vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série e, até a

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, apurados na Primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk} = \{[(\mathbf{1} + \boldsymbol{TESOUROIPCA})^{\frac{\boldsymbol{nk}}{\mathbf{252}}}]\}$$

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} \boldsymbol{nk} \times (\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}})}{\boldsymbol{VP}} \times \frac{\mathbf{1}}{\mathbf{252}}$$

7.2.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série o valor devido pela Devedora será equivalente: ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** do Prêmio. O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

PUamortização = VA + VA * (d/252 * Prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série)

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e a Data de Vencimento.

7.2.3 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série somente será realizada mediante envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária da respectiva Série dos CRI ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago à Emissora a título da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI.

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

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

7.2.6 A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.7 A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será realizada por meio do Banco Liquidante.

7.2.8 A Amortização Extraordinária Obrigatória 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 de realização de amortização extraordinária.

8 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

8.1.1 A qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, na hipótese de (i)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iv) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório**"), mediante o pagamento à Emissora do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que em qualquer uma das hipóteses acima, não será devida pela Devedora qualquer prêmio em decorrência da realização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**").

8.1.2 A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório, por meio de comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório**").

8.1.3 O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, e, consequentemente, dos CRI, qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora da respectiva Série no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) fará com que Emissora da inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

8.1.4 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

8.1.5 O resgate antecipado obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos desta Cláusula, será realizado por meio do Banco Liquidante.

8.1.6 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

8.1.7 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

9 Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

9.1 Constituição de garantias do CRI

9.1.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Debêntures contam com as Garantias, constituída nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos das Garantias Reais.

9.2 Constituição de garantias do crédito lastro

9.2.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos das Garantias Reais. Os Contratos das Garantias Reais serão registrados dentro dos prazos e condições estabelecidos nos Contratos das Garantias Reais.

9.2.2 **Compartilhamento das Garantias**. Não obstante o disposto na Cláusula 9.2.1, a Cessão Fiduciária é constituída em benefício conjunto dos Debenturistas das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série (conforme definição da Escritura de Emissão), todos representados pelo Agente de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), e serão compartilhadas proporcionalmente ao saldo devedor existente os Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série, nos mesmos termos, *pari passu,* observada a Cascata de Pagamentos em decorrência das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série.

10 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

10.1 Regime Fiduciário.

10.1.1 Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.1.2 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

10.2 Constituição de um patrimônio separado.

10.2.1 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais, e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.3 Composição do patrimônio separado.

10.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais e pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

10.3.2 Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

10.4 Fundo de Reserva

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

10.4.1 A Emissora deverá reter na Conta Centralizadora, em cada Data de Apuração, o montante equivalente às 3 (três) parcelas subsequentes estimadas referentes Remuneração dos CRI do período, cujos valores serão comunicados pela Emissora à Devedora (sendo a retenção previstas acima, a "**PMT**").

10.4.2 No primeiro Dia Útil de cada semana, sendo a primeira verificação contada da Primeira Data de Integralização (cada uma, um "**Data de Apuração**"), a Emissora deverá verificar se os recursos efetivamente retidos no Fundo de Reserva são iguais ou maiores que o valor estimado da PMT, calculado conforme projeção da Securitizadora, observado o disposto neste Termo de Securitização, no prazo da respectiva Data de Apuração.

10.4.3 Caso, em qualquer Data de Apuração, os recursos existentes no Fundo de Reserva sejam iguais ou superiores aos valores estimados devidos a título de PMT, a Emissora promoverá a retenção do excedente do Fundo de Reserva para cumprir com a Cascata de Pagamento.

10.5 Caso, no final do prazo de vigência dos CRI ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá promover a transferência de eventuais recursos para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI, enviado pelo Agente Fiduciário.

10.6 Destituição e substituição da companhia securitizadora no caso de insolvência.

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

10.7 Obrigações do Patrimônio Separado.

10.7.1 O Patrimônio Separado arcará diretamente com as obrigações referentes à liquidação dos CRI, pagamento das despesas conforme disposto na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização, bem como com as obrigações fiscais correlatas nos termos da regulamentação aplicável, conforme disposto neste Termo de Securitização.

10.8 Isenção de ações ou execuções de outros credores.

10.8.1 Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.9 Aplicações financeiras

10.9.1 Os recursos da Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas.

10.9.2 Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora que sejam oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 16 deste Termo de Securitização, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

10.10 Registro

10.10.1 O Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante, nos termos da Lei

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

nº 10.931, para (i) custódia, nos termos da declaração constante do Anexo IV - B - Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; e (ii) deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26 da lei 14.430.

10.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado

10.11.1 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.

10.11.2 A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

10.12 Exercício social

10.12.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, findo todo dia 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60, sendo a primeira em dezembro de 2026.

10.13 Cobrança e monitoramento dos créditos

10.13.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

11 Declarações e Obrigações da Emissora

11.1 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 securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (I) vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações da Emissora; (II) criação de qualquer ônus; ou (III) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;

(vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora, da Emissão ou da Oferta;

(vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, ou propôs mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, observado o disposto na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(x) nesta data, inexiste condenação contra a Emissora em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil, bem como práticas de incentivo à prostituição;

(xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;

(xiv) cumpre com o disposto na Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando a, o oferecimento de denúncia

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;

(xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum ("**Afiliadas**"), bem como seus respectivos administradores, funcionários e prepostos quando agindo em nome e em benefício da Emissora e/ou de suas Afiliadas cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou suas Afiliadas previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;

(xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;

(xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xxi) não existe, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;

(xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;

(xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;

(xxv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades e/ou impactar na tomada de decisão dos Investidores Qualificados;

(xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxvii) não há processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, e não tem conhecimento de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xxviii) assegurará a existência e a validade das Garantias Reais e da Fiança, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxix) assegurou a constituição o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(xxx) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação de Securitização estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização; e

(xxxi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade.

11.2 Obrigações Adicionais da Emissora:

11.2.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas no presente Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, na lei e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se adicionalmente a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;

(ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

(iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;

(iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;

(v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(vi) manter atualizado seu registro na CVM;

(vii) cumprir as normas de conduta de ofertas públicas aplicáveis;

(viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto social;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Hipóteses de Vencimento Antecipado;

(xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

(xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração dos CRI;

(xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;

(xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

relação aos Titulares dos CRI;

(xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(xviii) envidar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;

(xx) envidar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;

(xxii) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;

(xxiii) observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Debêntures;

(xxiv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xxv) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;

(xxvi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxvii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM 60, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 160;

(xxviii) elaborar um relatório mensal, conforme a Resolução CVM 80, que será disponibilizado na CVM;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;

(xxx) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(xxxi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xxxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxxiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxxiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.

(xxxv) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(xxxvi) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

(xxxvii) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.2.2 **É vedado à Emissora:**

(i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;

(ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta Centralizadora;

(iii) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo de Securitização;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;

(vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e

(vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.

11.2.3 A Instituição Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

11.2.4 A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.

11.2.5 A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

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

(iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 14.1 neste Termo de Securitização; ou

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

11.2.6 Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 11.2.5, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2.7 Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.2.5 item (ii), caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada, em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação na forma do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 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. Será considerada válida a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia, serão consideradas válidas as deliberações

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

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

11.3 Responsabilização da Emissora pela exatidão das informações e declarações ora prestadas

11.3.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

11.3.2 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) e não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

12 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço

12.1 Nomeação do Agente Fiduciário

12.1.1 A Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2 Declarações do Agente Fiduciário

12.2.1 O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

da Operação, conforme o caso, 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) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

(vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

(viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

(ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;

(x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xiii) cumpre e adota todas as medidas para que suas Afiliadas e seus respectivos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

(xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;

(xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xviii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xix) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(xx) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;

(xxi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xxii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xxiii) verificou a veracidade das informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, inclusive, mas sem se limitar, aquelas relativas às Garantias e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tão logo a Escritura de Emissão, os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários, e os

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Contratos das Garantias Reais sejam registrados no competente cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias Reais e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas; e

(xxiv) na presente data, atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo V – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

12.2.2 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples 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.

12.2.3 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

12.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário

12.3.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento dos CRI; **(ii)** até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido efetivamente liquidadas, incluindo a Destinação de Recursos conforme descrita neste Termo de Securitização; ou **(iii)** sua efetiva substituição pela Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 17.

12.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário

12.4.1 São obrigações do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;

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

(viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas às Garantias, às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;

(x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Empreendimentos relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização;

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

(xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;

(xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: https://www.vortx.com.br/.

(xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;

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

(xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe os Imóveis Lastro dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;

(xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;

(xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e

(xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

12.5 Substituição do Agente Fiduciário

12.5.1 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.

12.5.2 O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.5.3 A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuá-la.

12.5.4 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.5.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da celebração do aditamento ao Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.6 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária

12.6.1 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

12.6.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.7 Remuneração do Agente Fiduciário

12.7.1 O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

12.7.2 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

12.7.3 Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das Garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, a Devedora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

12.7.4 A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

12.7.5 Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

12.7.6 Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

12.7.7 As parcelas citadas na Cláusula 12.7 serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva 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 remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.7.8 As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

12.7.9 Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenho sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

12.7.10 As remunerações definidas acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco. Tais despesas não incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

12.8 Demais prestadores de serviços:

12.8.1 A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

(i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;

(ii) Escriturador;

(iii) Banco Liquidante;

(iv) Contador do Patrimônio Separado;

(v) Auditor Independente do Patrimônio Separado; e

(vi) Agente Fiduciário.

12.8.2 A Securitizadora deve adotar 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 Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

12.8.3 A Emissora deverá fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.9 Substituição dos Prestadores de Serviços

12.9.1 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

12.9.2 A substituição dos outros prestadores de serviços será realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.10 Instituição Custodiante

12.10.1 **Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI Debêntures até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela custódia do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 33 e 34, da Resolução CVM nº 60.

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

12.10.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

12.10.4 **Instituição Custodiante.** O serviço de custódia e registro conforme disposto neste Termo de Securitização alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios vinculados à emissão:

(i) a Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;

(ii) a Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e

(iii) os documentos referidos na Cláusula 12.10.4 deste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e o prestador de serviço julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

12.11 Sobre os procedimentos de substituição:

12.11.1 A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, mediante comunicação com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência à Instituição Custodiante.

12.11.2 Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

12.12 Escriturador

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

12.12.1 O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

12.12.2 O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

12.12.3 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização.

12.12.4 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.13 Escriturador do Lastro

12.13.1 O Escriturador atuará como agente escriturador das Debêntures, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Debêntures: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de Debêntures, quando as Debêntures estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de Debêntures, com base nas informações prestadas pela B3, quando as Debêntures estiverem custodiados eletronicamente na B3.

12.13.2 O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.13.3 O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Debêntures, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de Debêntures; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.14 Banco Liquidante

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

12.14.1 O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

12.14.2 O Banco Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

12.14.3 Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.15 Contador do Patrimônio Separado

12.15.1 O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.

12.15.2 O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.

12.15.3 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado

12.16.1 O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.

12.16.2 A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

12.16.3 Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

12.17 Substituição Automática

12.17.1 O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral 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, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, 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 e Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Agente Registrador e Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Agente Registrador e Custodiante e/ou ao Auditor Independente 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, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Agente Registrador e Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

12.17.2 Nos casos previstos na Cláusula 12.17.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.17.3 Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

13 Assembleia de Titulares dos CRI

13.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI

13.1.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.2 Meio de realização da Assembleia de Titulares de CRI:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(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.

(a) No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

13.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM

13.3.1 As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

13.4 Competência da Assembleia de Titulares dos CRI:

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (**"Assembleia de Titulares de CRI"**):

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;

(ii) alterações deste Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;

(iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;

(v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;

(vi) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;

(viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60; e

(ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

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

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

(c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(e) acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, em razão da ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado; e

(f) as hipóteses de inserção de novos Imóveis Lastro diversos daqueles listados no Anexo VI-A deste Termo de Securitização.

13.4.2 Sem prejuízo da competência da Assembleia dos Titulares do CRI, fica esclarecido que, em relação às deliberações sobre assuntos comuns a todas as Séries das Debêntures, nos termos da cláusula 9.1 (i) da Escritura de Emissão, os votos proferidos pelos Titulares de CRI serão computados como votos no âmbito da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, de modo que a efetividade da deliberação também deverá levar em conta os votos proferidos pelos Debenturistas da Terceira Série, conforme os quóruns de deliberação estabelecidos na Escritura da Emissão.

13.4.3 As regras e competências para deliberação no âmbito de uma Assembleia dos Titulares do CRI deverá sempre observar o disposto na Escritura de Emissões sobre as regas e competências para deliberações pelos Debenturistas, sendo certo que as regras previstas na Escritura de Emissão deverão prevalecer sobre as regras previstas neste Termo de Securitização para a solução de eventuais conflitos de entendimento ou dúvidas de aplicação.

13.5 Convocação

13.5.1 A convocação da Assembleia de Titulares de CRI, deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.

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

13.5.3 As informações requeridas na Cláusula 13.5.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

13.5.4 A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.

(i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

13.6 Prazos

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI, deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

13.7 Itens mínimos para convocação:

Da convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) Dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia 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; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

13.8 Página na rede mundial de computadores para acesso aos documentos pertinentes à ordem do dia.

13.8.1 Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores (https://www.opea.com.br) e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação em seu site (https://www.vortx.com.br/).

13.9 Regularidade da Assembleia de Titulares de CRI

13.9.1 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

13.10 Quórum de instalação

13.10.1 Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI, será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

13.11 Leis aplicáveis à Assembleia de Titulares de CRI

13.11.1 Aplicar-se à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60 e quando aplicável a Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas Instruções específicas de CRI.

13.12 Deveres do Agente Fiduciário quanto a Assembleias de Titulares de CRI

13.12.1 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.13 Presidência da Assembleia de Titulares de CRI

13.13.1 A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.14 Quórum de deliberação

13.14.1 Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização e observados os quóruns previstos na Escritura de Emissão para deliberações comuns a todas as Séries, as deliberações em elação aos CRI, serão tomadas: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. "**CRI em Circulação**" significam aqueles CRI subscritos que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

13.14.2 A Devedora poderá, nos termos da Escritura de Emissão, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão) para que estes deliberem sobre a **renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver* prévio)** de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, dos CRI, que dependerá da aprovação de Debenturistas conforme os quóruns previstos na Escritura de Emissão. Não obstante o disposto neste Termo de Securitização, as matérias de interesse exclusivo de uma determinada série de CRI, serão deliberadas e aprovadas exclusivamente em Assembleia Geral de Titulares de CRI daquela série, da qual terão direito a participar e votar apenas os Titulares de CRI da respectivas séries

13.14.3 Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Eventual substituição da Securitizadora não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, em qualquer convocação.

13.14.4 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

13.14.5 **Consulta Formal**. As deliberações de Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e desde que tenha obtido resposta de 100% dos Titulares de CRI.

13.15 Aprovação Automática

13.15.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares dos CRI.

13.16 Impedimento de voto nas Assembleias de Titulares de CRI

13.16.1 Somente podem votar na assembleia especial os Titulares dos CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.16.2 **Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI**:

(i) os prestadores de serviços à Emissão, o que inclui a Securitizadora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;

(iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, 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.

13.17 Exceção Impedimento de voto nas Assembleias de Titulares de CRI:

13.17.1 Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 13.16 deste Termo de Securitização, quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.16.2 acima; e

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

13.18 Cômputo de quórum e de manifestação de voto

13.18.1 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

13.19 Vinculação dos titulares às decisões exaradas pela Assembleia de Titulares de CRI

13.19.1 Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos Titulares de CRI dissidentes.

13.20 Condições que possibilitam a alteração deste Termo de Securitização e os demais documentos da operação, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI

13.20.1 O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;

(iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos termos e condições dos CRI; e

(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que não haja majoração de quaisquer custos aos Titulares de CRI.

14 Liquidação do Patrimônio Separado

14.1 Eventos de liquidação imediata do Patrimônio Separado:

14.1.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (**"Eventos de Liquidação Imediata 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 ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou contestado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento ou mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que o inadimplemento seja exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e/ou

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

14.1.2 Prazo de convocação

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, observadas as disposições da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre **(i)** a liquidação do Patrimônio Separado; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, sua remuneração, bem como estabelecendo data para sua assunção da administração do Patrimônio Separado pela nova

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

instituição administradora. O prazo para convocação e quórum da Assembleia de Titulares de CRI acima deverão ocorrer na forma prevista na Cláusula 13.6 deste Termo de Securitização. Caso o prazo pré-estabelecido para a assunção da administração do Patrimônio Separado pela nova instituição administradora não seja atendido, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia de Titulares dos CRI para nomear liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.3 A Assembleia de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.1.3 acima será convocada de forma ordinária pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação e instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI. A Emissora não poderá publicar edital único para convocação dos Titulares de CRI em primeira e segunda convocação.

14.2 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado

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

14.2.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

14.2.3 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.2.4 A assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 11.2.7 deste Termo de Securitização.

14.2.5 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Debêntures e da Conta Centralizadora integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Debêntures e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Debêntures, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Debêntures, e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.2.6 A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

resgate antecipado.

14.3 Realização dos direitos dos Titulares de CRI

14.3.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

14.4 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado

14.4.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

15 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas

15.1 Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:

15.1.1 As Despesas serão arcadas: (i) diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

15.1.2 Observado a Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 15.3 relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda as despesas listadas a seguir, serão arcadas pelo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.7, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Nesse sentido, as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, serão reembolsadas pela Devedora, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

15.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários

15.2.1 O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

15.2.2 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 15.2.1 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

15.2.3 O Agente Fiduciário poderá, em caso de falta de recursos do Patrimônio Separado e/ou inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes dolo da Devedora, ou ainda lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado; (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como sua remuneração; e (iii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

15.2.4 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

15.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

15.3.1 O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta, à Emissão, às Debêntures, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo):

(i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora indicada no **Anexo III**, líquidos de quaisquer encargos e tributos, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração no valor indicado no **Anexo III** referente aos CRI, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante: uma parcela de registro no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) e uma parcela única de implantação no valor detalhado de R$7.000,00 (sete mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento 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. Pela prestação de serviços de custódia: (i) serão devidas parcelas anuais, no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(v) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcelas conforme indicadas no **Anexo III** a título de remuneração, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, 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 Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(vii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

fiscais;

(x) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xiv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(xvii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xix) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xx) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xxi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(xxii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xxiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xxiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxv) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxvi) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

(xxvii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxviii) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxix) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxx) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

15.3.2 As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.3.3 Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

15.3.4 As remunerações definidas nesta Cláusula, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.3.5 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 15.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Empreendimento, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos.

15.4 **Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.5 **Responsabilidade dos Titulares de CRI**:

15.5.1 Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(i) despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI;

(ii) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula acima;

(iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.6 **Instituição de um Fundo de Despesas:**

15.6.1 A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção, do Preço de Integralização, de um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**") e as despesas iniciais da operação, conforme **Anexo III.** O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

15.6.2 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

15.6.3 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia de Titulares de CRI convocada para este fim.

15.6.4 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

15.6.5 Conforme previsto no presente Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.6.6 Os recursos da Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Permitidas, não sendo a Emissora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes dessas Aplicações Permitidas integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

15.6.7 Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a Conta Livre Movimentação, ou, se expressamente solicitado pelo Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

15.6.8 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

15.7 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:

15.7.1 A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta Centralizadora, de acordo com o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

15.8 Recomposição do Fundo de Despesas:

15.8.1 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.9 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

15.9.1 Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas.

15.10 Insuficiência do Fundo de Despesas:

15.10.1 Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 15.8 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

15.11 Insuficiência do Patrimônio Separado

15.11.1 Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas por meio (a) de depósito de recursos na Conta Centralizadora ou (b) da utilização dos recursos existentes no Fundo de Reserva de Serviço da Dívida após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

16 Prioridade de Pagamento

16.1.1 O saldo disponível na Conta Centralizadora, todo primeiro Dia Útil de cada semana ("**Data de Eventos da Cascata**"), conforme posição de saldos do dia útil anterior a Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), será destinado pela Securitizadora seguindo a seguinte ordem de pagamento:("**Cascata de Pagamento**"):

(i) Recomposição do Fundo de Despesas, caso o Fundo de Despesas apresente valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(ii) Encargos Moratórios, caso aplicável;

(iii) Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;

(iv) Pagamento da Amortização dos CRI Sênior, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização dos CRI Sênior;

(v) Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;

(vi) Pagamento da Amortização dos CRI Subordinados, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização dos CRI Subordinados; e

(vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso o saldo disponível no Fundo de Reserva apresente valor insuficiente para o pagamento das PMT (conforme

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

definição na Cessão Fiduciária) e observado o prazo de 30 (trinta) dias para recomposição pela Devedora, contados da data em que for verificado o saldo insuficiente; e

(viii) Atendimento das solicitações apresentadas pela Devedora ("**Solicitação de Disponibilização de Recursos**"), as quais deverão ser encaminhadas com até 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data de Eventos da Cascata ("**Data de Notificação de Solicitação**"), com o objetivo de fazer frente a despesas da Emissora no exercício do seu objeto social, sendo certo que o valor a ser repassado para a Conta Livre Movimento será o menor valor entre: (i) o valor pedido pela Devedora na Solicitação de Disponibilização de Recursos enviada na respetiva Data de Notificação de Solicitação; e (ii) o montante disponível na Conta Centralizadora. Caso a Notificação de Solicitação não seja realizada tempestivamente na Data de Notificação de Solicitação aplicável, a Securitizadora irá proceder com a liberação de recursos na próxima Data de Eventos da Cascata. Em qualquer hipótese a Securitizadora deve ter, no mínimo 3 (três) Dias Úteis para realizar tal transferência;

(ix) O eventual saldo disponível após o cumprimento dos eventos acima listados será destinado em observância ao fluxo previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão.

17 Comunicações e Publicidade

17.1 As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP
At.: Sra. Flavia Palacios Mendonca Bailune
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

17.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio.

17.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

17.4 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

17.5 Divulgação dos atos e das decisões

17.5.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

17.5.2 A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 13.5 acima.

17.5.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

17.6 Divulgação das convocações de Assembleia de Titulares de CRI

17.6.1 As convocações de Assembleia de Titulares de CRI serão disponibilizadas nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de "Informações Periódicas Eventuais da CVM" do sistema Empresas.Net da CVM, da B3, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (https://opea.com.br), quais sejam, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

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

17.7 Demais informações periódicas

As demais informações periódicas ordinárias da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

18 Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares de CRI

18.1 Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos 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. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.2 Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil

18.2.1 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

18.3 Regras a cada tipo de investidor

18.3.1 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

18.3.2 Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "IN RFB 1.585"). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.

18.3.3 De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – "Lei 9.249"). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

18.4 Restituição ou compensação de IRRF

18.4.1 O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

18.5 Incidência de PIS/COFINS

18.5.1 Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

18.5.2 No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

18.6 Dispensa de retenção do IRRF

18.6.1 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

18.7 Tributação de IRPJ e CSLL

18.7.1 Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").

18.7.2 Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

18.7.3 As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

18.8 Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS

18.8.1 As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

18.8.2 Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."

18.9 Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente

18.9.1 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

18.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas

18.10.1 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

18.11 Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior

18.11.1 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 CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, 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**"). São atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

18.11.2 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

18.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio

18.12.1 Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/2007**"), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração

18.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários

18.13.1 As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

19 DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2 A Emissora pode substituir o auditor independente do patrimônio separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

19.3 A substituição do auditor independente do patrimônio separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

19.4 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.

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

19.6 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.

19.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora (ressalvada a verificação de poderes dos signatários) ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

19.8 Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

19.9 Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10 O Agente Fiduciário e a Emissora não farão 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 de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 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.

19.11 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.12 Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, e parágrafo 4º do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.13 Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos nos Prospectos.

20 Lei e Foro

20.1 A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolução de conflitos.

20.2 A constituição, validade e interpretação deste Termo de Securitização serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.

20.3 Foro

20.3.1 A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização indicado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

21 Registro do Termo

21.1.1 O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado pela Instituição Custodiante nos termos da declaração constante do Anexo IV-B ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

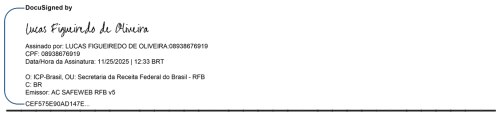
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Página de Assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo:

CPF/MF:

Nome:

Cargo:

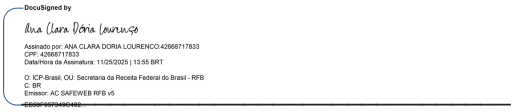
CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Página de Assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.)

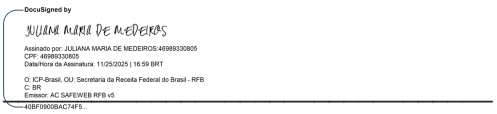
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

CPF/MF:



Nome:

Cargo:

CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo I

Descrição dos Créditos Imobiliários e das CCI

CCI da Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE ("Emitente")							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA ("**Devedora**")							
RAZÃO SOCIAL: Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.							
CNPJ: 30.262.440/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Capivari, nº 195, Pacaembu							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.246-020

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A."* ("**Escritura de Emissão**"), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as quais serão emitidas para colocação privada, e as Debêntures das Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), que serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido na Escritura de Emissão), com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), da 4ª (quarta) emissão da Devedora, objeto da Escritura de Emissão ("**Debêntures**").

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários da Primeira Série é de R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.3 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*".

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo	nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035. ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, serão atualizados pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("I**PCA/IBGE**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (exclusive), até a data do seu efetivo pagamento (inclusive) ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, nos termos descritos na Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (*http://www.anbima.com.br*), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela abaixo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente), nos termos descritos na Escritura de Emissão**.**
PAGAMENTO DOS JUROS	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), nos termos previstos na Escritura de Emissão**.**
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
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 Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na Escritura de Emissão.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

ANEXO II

CCI da Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“**Emitente**”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.							
CNPJ: 30.262.440/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Capivari, nº 195, Pacaembu							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.246-020

4. TÍTULO

“*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”* (“**Escritura de Emissão**”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as quais serão emitidas para colocação privada, e as Debêntures das Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), que serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido na Escritura de Emissão), com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), da 4ª (quarta) emissão da Devedora, objeto da Escritura de Emissão (“**Debêntures**”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários da Primeira Série é de R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Empreendimento	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo	nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035. ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**"). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela abaixo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente), nos termos descritos na Escritura de Emissão**.**
PAGAMENTO DOS JUROS	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), nos termos previstos na Escritura de Emissão**.**
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
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 Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na Escritura de Emissão.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.)

Anexo II

Tabela de Pagamentos dos CRI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Sênior			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	19/01/2026	SIM	0,0000%
2	20/02/2026	SIM	0,0000%
3	18/03/2026	SIM	0,0000%
4	17/04/2026	SIM	0,0000%
5	19/05/2026	SIM	0,0000%
6	17/06/2026	SIM	0,0000%
7	17/07/2026	SIM	0,0000%
8	19/08/2026	SIM	0,0000%
9	17/09/2026	SIM	0,0000%
10	19/10/2026	SIM	0,0000%
11	18/11/2026	SIM	0,0000%
12	17/12/2026	SIM	0,0000%
13	19/01/2027	SIM	0,0000%
14	17/02/2027	SIM	0,0000%
15	17/03/2027	SIM	0,0000%
16	19/04/2027	SIM	0,0000%
17	19/05/2027	SIM	0,0000%
18	17/06/2027	SIM	0,0000%
19	19/07/2027	SIM	0,0000%
20	18/08/2027	SIM	0,0000%
21	17/09/2027	SIM	0,0000%
22	19/10/2027	SIM	0,0000%
23	18/11/2027	SIM	0,0000%
24	17/12/2027	SIM	0,0000%
25	19/01/2028	SIM	0,0000%
26	17/02/2028	SIM	0,0000%
27	17/03/2028	SIM	0,0000%
28	19/04/2028	SIM	0,0000%
29	17/05/2028	SIM	0,0000%
30	20/06/2028	SIM	0,0000%
31	19/07/2028	SIM	0,0000%
32	17/08/2028	SIM	0,0000%
33	19/09/2028	SIM	0,0000%
34	18/10/2028	SIM	0,0000%
35	21/11/2028	SIM	0,0000%
36	19/12/2028	SIM	10,0000%
37	17/01/2029	SIM	0,0000%
38	19/02/2029	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

39	19/03/2029	SIM	0,0000%
40	18/04/2029	SIM	0,0000%
41	17/05/2029	SIM	0,0000%
42	19/06/2029	SIM	0,0000%
43	18/07/2029	SIM	0,0000%
44	17/08/2029	SIM	0,0000%
45	19/09/2029	SIM	0,0000%
46	17/10/2029	SIM	0,0000%
47	21/11/2029	SIM	0,0000%
48	19/12/2029	SIM	12,2222%
49	17/01/2030	SIM	0,0000%
50	19/02/2030	SIM	0,0000%
51	19/03/2030	SIM	0,0000%
52	17/04/2030	SIM	0,0000%
53	17/05/2030	SIM	0,0000%
54	19/06/2030	SIM	0,0000%
55	17/07/2030	SIM	0,0000%
56	19/08/2030	SIM	0,0000%
57	18/09/2030	SIM	0,0000%
58	17/10/2030	SIM	0,0000%
59	21/11/2030	SIM	0,0000%
60	18/12/2030	SIM	15,1899%
61	17/01/2031	SIM	0,0000%
62	19/02/2031	SIM	0,0000%
63	19/03/2031	SIM	0,0000%
64	17/04/2031	SIM	0,0000%
65	19/05/2031	SIM	0,0000%
66	18/06/2031	SIM	0,0000%
67	17/07/2031	SIM	0,0000%
68	19/08/2031	SIM	0,0000%
69	17/09/2031	SIM	0,0000%
70	17/10/2031	SIM	0,0000%
71	19/11/2031	SIM	0,0000%
72	17/12/2031	SIM	17,9104%
73	19/01/2032	SIM	0,0000%
74	18/02/2032	SIM	0,0000%
75	17/03/2032	SIM	0,0000%
76	19/04/2032	SIM	0,0000%
77	19/05/2032	SIM	0,0000%
78	17/06/2032	SIM	0,0000%
79	19/07/2032	SIM	0,0000%
80	18/08/2032	SIM	0,0000%
81	17/09/2032	SIM	0,0000%
82	19/10/2032	SIM	0,0000%
83	18/11/2032	SIM	0,0000%
84	17/12/2032	SIM	21,8182%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

85	19/01/2033	SIM	0,0000%
86	17/02/2033	SIM	0,0000%
87	17/03/2033	SIM	0,0000%
88	20/04/2033	SIM	0,0000%
89	18/05/2033	SIM	0,0000%
90	20/06/2033	SIM	0,0000%
91	19/07/2033	SIM	0,0000%
92	17/08/2033	SIM	0,0000%
93	19/09/2033	SIM	0,0000%
94	19/10/2033	SIM	0,0000%
95	18/11/2033	SIM	0,0000%
96	19/12/2033	SIM	32,5581%
97	18/01/2034	SIM	0,0000%
98	17/02/2034	SIM	0,0000%
99	17/03/2034	SIM	0,0000%
100	19/04/2034	SIM	0,0000%
101	17/05/2034	SIM	0,0000%
102	19/06/2034	SIM	0,0000%
103	19/07/2034	SIM	0,0000%
104	17/08/2034	SIM	0,0000%
105	19/09/2034	SIM	0,0000%
106	18/10/2034	SIM	0,0000%
107	21/11/2034	SIM	0,0000%
108	19/12/2034	SIM	48,2759%
109	17/01/2035	SIM	0,0000%
110	19/02/2035	SIM	0,0000%
111	19/03/2035	SIM	0,0000%
112	18/04/2035	SIM	0,0000%
113	17/05/2035	SIM	0,0000%
114	19/06/2035	SIM	0,0000%
115	18/07/2035	SIM	0,0000%
116	17/08/2035	SIM	0,0000%
117	19/09/2035	SIM	0,0000%
118	17/10/2035	SIM	0,0000%
119	21/11/2035	SIM	0,0000%
120	19/12/2035	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Subordinados

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	19/01/2026	SIM	0,0000%
2	20/02/2026	SIM	0,0000%
3	18/03/2026	SIM	0,0000%
4	17/04/2026	SIM	0,0000%
5	19/05/2026	SIM	0,0000%
6	17/06/2026	SIM	0,0000%
7	17/07/2026	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

8	19/08/2026	SIM	0,0000%
9	17/09/2026	SIM	0,0000%
10	19/10/2026	SIM	0,0000%
11	18/11/2026	SIM	0,0000%
12	17/12/2026	SIM	0,0000%
13	19/01/2027	SIM	0,0000%
14	17/02/2027	SIM	0,0000%
15	17/03/2027	SIM	0,0000%
16	19/04/2027	SIM	0,0000%
17	19/05/2027	SIM	0,0000%
18	17/06/2027	SIM	0,0000%
19	19/07/2027	SIM	0,0000%
20	18/08/2027	SIM	0,0000%
21	17/09/2027	SIM	0,0000%
22	19/10/2027	SIM	0,0000%
23	18/11/2027	SIM	0,0000%
24	17/12/2027	SIM	0,0000%
25	19/01/2028	SIM	0,0000%
26	17/02/2028	SIM	0,0000%
27	17/03/2028	SIM	0,0000%
28	19/04/2028	SIM	0,0000%
29	17/05/2028	SIM	0,0000%
30	20/06/2028	SIM	0,0000%
31	19/07/2028	SIM	0,0000%
32	17/08/2028	SIM	0,0000%
33	19/09/2028	SIM	0,0000%
34	18/10/2028	SIM	0,0000%
35	21/11/2028	SIM	0,0000%
36	19/12/2028	SIM	10,0000%
37	17/01/2029	SIM	0,0000%
38	19/02/2029	SIM	0,0000%
39	19/03/2029	SIM	0,0000%
40	18/04/2029	SIM	0,0000%
41	17/05/2029	SIM	0,0000%
42	19/06/2029	SIM	0,0000%
43	18/07/2029	SIM	0,0000%
44	17/08/2029	SIM	0,0000%
45	19/09/2029	SIM	0,0000%
46	17/10/2029	SIM	0,0000%
47	21/11/2029	SIM	0,0000%
48	19/12/2029	SIM	12,2222%
49	17/01/2030	SIM	0,0000%
50	19/02/2030	SIM	0,0000%
51	19/03/2030	SIM	0,0000%
52	17/04/2030	SIM	0,0000%
53	17/05/2030	SIM	0,0000%
54	19/06/2030	SIM	0,0000%
55	17/07/2030	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

56	19/08/2030	SIM	0,0000%
57	18/09/2030	SIM	0,0000%
58	17/10/2030	SIM	0,0000%
59	21/11/2030	SIM	0,0000%
60	18/12/2030	SIM	15,1899%
61	17/01/2031	SIM	0,0000%
62	19/02/2031	SIM	0,0000%
63	19/03/2031	SIM	0,0000%
64	17/04/2031	SIM	0,0000%
65	19/05/2031	SIM	0,0000%
66	18/06/2031	SIM	0,0000%
67	17/07/2031	SIM	0,0000%
68	19/08/2031	SIM	0,0000%
69	17/09/2031	SIM	0,0000%
70	17/10/2031	SIM	0,0000%
71	19/11/2031	SIM	0,0000%
72	17/12/2031	SIM	17,9104%
73	19/01/2032	SIM	0,0000%
74	18/02/2032	SIM	0,0000%
75	17/03/2032	SIM	0,0000%
76	19/04/2032	SIM	0,0000%
77	19/05/2032	SIM	0,0000%
78	17/06/2032	SIM	0,0000%
79	19/07/2032	SIM	0,0000%
80	18/08/2032	SIM	0,0000%
81	17/09/2032	SIM	0,0000%
82	19/10/2032	SIM	0,0000%
83	18/11/2032	SIM	0,0000%
84	17/12/2032	SIM	21,8182%
85	19/01/2033	SIM	0,0000%
86	17/02/2033	SIM	0,0000%
87	17/03/2033	SIM	0,0000%
88	20/04/2033	SIM	0,0000%
89	18/05/2033	SIM	0,0000%
90	20/06/2033	SIM	0,0000%
91	19/07/2033	SIM	0,0000%
92	17/08/2033	SIM	0,0000%
93	19/09/2033	SIM	0,0000%
94	19/10/2033	SIM	0,0000%
95	18/11/2033	SIM	0,0000%
96	19/12/2033	SIM	32,5581%
97	18/01/2034	SIM	0,0000%
98	17/02/2034	SIM	0,0000%
99	17/03/2034	SIM	0,0000%
100	19/04/2034	SIM	0,0000%
101	17/05/2034	SIM	0,0000%
102	19/06/2034	SIM	0,0000%
103	19/07/2034	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

104	17/08/2034	SIM	0,0000%
105	19/09/2034	SIM	0,0000%
106	18/10/2034	SIM	0,0000%
107	21/11/2034	SIM	0,0000%
108	19/12/2034	SIM	48,2759%
109	17/01/2035	SIM	0,0000%
110	19/02/2035	SIM	0,0000%
111	19/03/2035	SIM	0,0000%
112	18/04/2035	SIM	0,0000%
113	17/05/2035	SIM	0,0000%
114	19/06/2035	SIM	0,0000%
115	18/07/2035	SIM	0,0000%
116	17/08/2035	SIM	0,0000%
117	19/09/2035	SIM	0,0000%
118	17/10/2035	SIM	0,0000%
119	21/11/2035	SIM	0,0000%
120	19/12/2035	SIM	100,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo III – Despesas

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Coordenador Líder/Instituição Intermediária *	Flat	R$ 21.037.500,00	10,83%	R$ 23.315.620,66	Itaú BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.500,00	11,15%	R$ 7.315,70	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 15.000,00	16,33%	R$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 7.000,00	16,33%	R$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	R$ 20.000,00	16,33%	R$ 23.903,43	Daló
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 210.000,00	9,25%	R$ 231.404,96	Lefosse
Assessor Legal da Companhia	Flat	R$ 150.000,00	9,25%	R$ 165.289,26	Pinheiro Neto
Rating	Flat	R$ 85.000,00	14,25%	R$ 99.125,36	Fitch
Diagramação	Flat	R$ 0,00	0,00%	R$ 0,00	Gráfica
Banco Depositário	Flat	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 3.500,00	0,00%	R$ 3.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 14.169,00	0,00%	R$ 14.169,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 105.000,00	0,00%	R$ 105.000,00	CVM
Total				**R$ 24.125.460,05**	

**Esta porcentagem do Gross-Up é apenas indicativa, conforme cálculo aplicado da diferença entre valor líquido e valor bruto. Logo, pode-se ter alterações para cada prestação de serviços, conforme remuneração descrita no Contrato de Distribuição*

***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**

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Taxa de Administração	Mensal	R$ 8.000,00	11,15%	R$ 9.003,94	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Mensal	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.708,00	0,00%	R$ 3.708,00	B3
Total				**R$ 151.377,38**	
Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 96.000,00	11,15%	R$ 108.047,27	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Anual	R$ 54.000,00	0,00%	R$ 54.000,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 44.496,00	0,00%	R$ 44.496,00	B3
Total				**R$ 358.962,29**	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-A –

Declaração da Companhia Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) emissão, em classe sênior em série única e em classe subordinada sem divisão em subclasses ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 24 da Instrução CVM 160 que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pela CCI Debêntures, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (n) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;

(iii) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e atuais para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito no Termo de Securitização; e

(iv) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 12:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
DEF5756E90AB147E...

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 16:23 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:
E-mail:	E-mail:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-B

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão da CCI Debêntures, **DECLARA**, que, em 25 de novembro de 2025, procedeu: nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia (a) da Escritura de Emissão da CCI Debêntures; (b) da Escritura de Emissão; e (c) do Termo de Securitização, objeto do regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pela CCI Debêntures, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A."* celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-C -

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 502ª (quingentésima segunda)

Número da Série: 2 (duas) series

Emissor: Opea Securitizadora S.A.

Quantidade: 350.000 (trezentos e cinquenta mil)

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo V

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	BRRBRACRI4G2	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0909907	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	78128 67,857	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	BRAPCSCRI2A9	6648056,28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	BRRBRACRI4M0	185000000	18500	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	BRRBRACRI4N8	185000000	18500	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	BRRBRACRI4P3	75000000	7500	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	BRRBRACRI4P3	75000000	7500	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181659	BRAPCECRI028	116819000	11681	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904811	BRAPCSCRI3Q3	8393923,23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0905816	BRAPCSCRI3R1	9326601,72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904616	BRAPCSCRI3S9	5545942,65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904617	BRAPCSCRI3T7	978694,38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	BRAPCSCRI2Y9	19532 16,643	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	BRAPCSCRI333	70000000	70000	0	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	BRAPCSCRI358	10304801,86	103		IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	BRAPCSCRI366	42815 38,38	42		IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	BRAPCSCRI374	56340 71,52	56		IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18C0043043	BRAPCSCRI382	63483 33,2	5000		IPCA + 7,0000 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	BRAPCSCRI3K6	22970 00	2297		IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	BRAPCSCRI3L4	1	1		IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879606	BRAPCSCRI3M2	1	1		IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	BRAPCSCRI3J8	20672000	2067	2	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	BRAPCSCRI4E7	15500 0000	1550	00	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	BRRBRACRI5B0	12000 0000	1200	00	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	BRRBRACRI5D6	27692 276,92	2769	2	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	BRRBRACRI5E4	23076 92,31	2307		CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	BRRBRACRI5F1	25846 1538,5	2584	61	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	BRRBRACRI598	13644 2307	1364	42	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	BRRBRACRI5J3	28942307,65	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	BRAPCSCRI4Y5	31000000	310000	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	BRAPCSCRI4Z2	31000000	310000	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	BRRBRACRI5S4	20000000	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	BRAPCSCRI5T2	55110000	551100	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	BRGAIACRI477	18100000	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	BRAPCSCRI6O1	48000000	48000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	BRRBRACRI6E2	19600000	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	BRRBRACRI6M5	23400000	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	BRAPCSCRI6P8	72000000	72000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	BRRBRACRI6H5	51200000	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	BRRBRACRI6I3	83974946,65	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	BRRBRACRI6J1	74577750,24	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	BRRBRACRI6K9	12602505 3,4	12603	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	BRRBRACRI6L7	11192224 9,78	11193	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	BRRBRACRI6F9	50000000	50000	0	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	BRRBRACRI6G7	14000000	14000	0	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	BRAPCSCRI4F4	14500000	14500	0	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	BRRBRACRI6U8	24300000	24300	0	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	BRAPCSCRI7N1	31160794,2	30000	0	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	BRAPCSCRI7O9	40000000	4000	0	0,001%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0946112	BRAPCSCRI7Q4	46000000	4600		IGPM + 10,0000 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	BRRBRACRI705	36800000	36800	0	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	BRAPCSCRI7R2	37000000	37000	0	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	BRAPCSCRI7S0	37000000	37000	0	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	BRAPCSCRI7V4	99801000	9980	1	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	BRAPCSCRI7X0	38250000	38250000		IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	BRAPCSCRI804	65000000	65000000	0	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	BRAPCSCRI861	45000000	45000	0	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	BRAPCSCRI895	50000000	50000	0	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	EKKO III	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	BRAPCSCRI8A6	33179957,37	30000	0	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

														Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	BRRBRACRI7C4	350000000	350000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	BRRBRACRI7E0	500000000	500000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	BRAPCSCRI8G3	500000000	500000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	BRAPCSCRI8E8	650000000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	BRAPCSCRI8F5	950000000	9500	IPCA + 7,2500 %	1	328	10/11/2020	10/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	BRAPCSCRI8H1	150000000	1500000	CDI + 2,7000 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	BRAPCSCRI8K5	440000000	4400000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	BRAPCSCRI8I9	700000000	7000000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	BRAPCSCRI8Q2	825895745	8258957	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	BRAPCSCRI8R0	981605800	9816058	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	BRRBRACRI7N1	292870000	2928700	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	BRRBRACRI7M3	330000000	3300000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	BRAPCSCRI8W0	5689501,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	BRAPCSCRI903	180200000	1802000	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	BRAPCSCRI911	167541412	1600	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	BRAPCSCRI929	4188535,36	4000	0,0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	BRAPCSCRI937	262500000	2625000	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	BRAPCSCRI945	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619335	BRAPCSCRI986	16000000	16000	CDI + 2,1500 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619340	BRAPCSCRI994	10000000	1000	9,4639%	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	BRRBRACRI804	19350000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	BRRBRACRI812	7530000	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	BRRBRACRI820	19350000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	BRRBRACRI838	7520000	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	BRAPCSCRI9D8	40000000	40000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	BRRBRACRI853	11500000	1150	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	BRRBRACRI861	41500000	4150	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	BRAPCSCRI9F3	28000000	2800	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	BRAPCSCRI9I7	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	BRAPCSCRI9B2	62619355,64	6250	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	BRAPCSCRI9C0	11050474,52	1000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	BRRBRACRI887	60000000	6000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	BRAPCSCRI9L1	64000000	64000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	BRRBRACRI895	30286159,91	3028	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469		100000000	10000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	BRRBRACRI8A6	11500000000	11500	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E047330	BRAPCSCRI9P2	75000000	7500	IPCA + 7,0500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	BRAPCSCRI9G1	35514050,86	2500	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	BRAPCSCRI9H9	62671 85,45	6250	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E047810	BRAPCSCRI9Q0	65000000	6500	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E057062	BRAPCSCRI9R8	15148708,94	149	IPCA + 10,2000 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E054204	BRAPCSCRI9S6	14235000000	14235	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E061276	BRRBRACRI8I9	38000000	3800	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E068916	BRRBRACRI8H1	62200000	6220	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E061378	BRRBRACRI8J7	38000000	3800	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F243328	BRAPCSCRI9W8	55000000	5500	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F105597	BRAPCSCRIA28	10000000000	10000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	BRRBRACRI8N9	45514291,4	4551	4	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	BRAPCSCRIA77	80000000	8000	0	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	BRAPCSCRIA85	10000000	1000	00	IPCA + 7,1637 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	BRRBRACRI911	42000000	4200	0	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	BRRBRACRI8Y6	41007062,5	4000	0	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151176	BRAPCSCRIAC6	19209130,2	2000	0	IPCA + 8,2500 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	BRAPCSCRIAD4	48022 82,6	4000		IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	BRAPCSCRIAF9	10500000	1050	0000	IPCA + 10,0000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	BFABBRIA NI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	BRRBRACRA0V7	77713 1000	7771	31	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	BRRBRACRA0W5	42286 9000	4228	69	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	BRRBRACRI8X8	10500000	1050	00	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	BRAPCSCRIAN3	10500000	1050	00	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	BRAPCSCRIAO1	18000000	1800	0	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	BRRBRACRI8U4	24750000	2475	0	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	BRAPCSCRIAK9	11000000	1100	0	CDI + 6,8000 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	BRAPCSCRIAL7	11500000	1150	0	CDI + 6,8000 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	BRAPCSCRIAM5	11500000	1150000	CDI + 6,8000 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	BRRBRACRI8Z3	11000000	1100000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	BRRBRACRI960	60000000	6000000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	BRRBRACRI978	20000000	2000000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	BRRBRACRI986	60000000	6000000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	BRRBRACRI994	20000000	2000000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	BRRBRACRI9A4	54000000	5400000	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	BRRBRACRI9B2	13500000	1350000	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	BRRBRACRI9C0	34000000	3400000	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	BRRBRACRI9D8	85000000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	BRRBRACRI9E6	32000000	3200000	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	BRRBRACRI9F3	80000000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA DE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	BRRBRACRI9D8	29865000	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	BRAPCSCRIB19	11000000	1100000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	BRRBRACRI9P2	15000000	1500000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	BRRBRACRI9Q0	5000000	5000000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	BRRBRACRA0Z8	5000000	5000000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	BRRBRACRI9U2	8000000	8000000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	BRAPCSCRIB76	9000000	9000000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	BRAPCSCRIB84	9000000	9000000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	BRAPCSCRIAP8	98252000	9825	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	BRAPCSCRIAQ6	51747400	5174	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	BRAPCSCRIBB6	16724705,47	2000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	BRAPCSCRIBC4	43275294,53	4000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	BRRBRACRIA28	1665000000	1665	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	BRAPCSCRIBA8	95400000	9540	6,5%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	BRAPCSCRIB92	80000000	8000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	BRRBRACRIA36	1350000000	1350	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	BRAPCSCRIBE0	33283000	3328	IPCA + 10,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	BRAPCSCRIBF7	43000000	4300	IPCA + 11,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	BRRBRACRI3F6	27520000	1597,5	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	BRRBRACRIA85	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	BRRBRACRIAK9	18031 5562,7	1803 15	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	BRRBRACRIAI3	44346 0824,5	4434 60	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	BRRBRACRIAJ1	25701 9716,9	2570 19	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	BRRBRACRIAH5	40374 2270,6	4037 42	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	BRRBRACRIAB8	139500000	13950000	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	BRRBRACRIAF9	289470000	2894700	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	BRRBRACRIA93	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419		100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	BRRBRACRIAD4	175750000	1757500	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	BRRBRACRIAG7	71657000	716577	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	BRRBRACRIAE2	1097 10973 6818	3681 8	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	BRAPCSCRIBP6	109669186	1000 00	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	BRRBRACRIAO1	160000000	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	BRAPCSCRIBL5	37000000	3700000	IPCA + 10,5000 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	BRAPCSCRIBQ4	17500000	175000	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	BRAPCSCRIBQ4	90000000	90000000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	BRAPCSCRIBT8	58200000	58200000	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	BRRBRACRA132	50000000	50000000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	BRAPCSCRIBU6	20000000	20000000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	BRAPCSCRIBV4	85714 29	80000000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	BRRBRACRA1A9	15000000	15000000	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	BRRBRACRA1B7	60000000	60000000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	BRRBRACRI671	28131000	28131000	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A026257	BRRBRACRIAV6	25500000	25500000	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A037996	BRRBRACRIAW4	57866000	57866000	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	BRRBRACRIB01	60000000	60000000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	BRAPCSCRA116	83509000	83500000	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	BRRBRACRIAL7	34000 0000	34000000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	BRRBRACRIB92	60749000	60740000	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	BRRBRACRIBE0	14040000	14040000	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	BRRBRACRIBF7	156000000	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	BRRBRACRIBG5	730000000	73000000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	BRRBRACRIBB6	500000000	50000000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	BRRBRACRIBC4	100000000	10000000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	BRRBRACRA1M4	240000000	24000000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	BRRBRACRA1N2	240000000	24000000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	BRRBRACRIBD2	750000000	75000000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	BRRBRACRA1K8	240000000	24000000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	BRRBRACRA1L6	160000000	16000000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	BRRBRACRIBK7	115000000	11500000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	BRRBRACRIB19	548862000	54886200	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	BRAPCSCRICH1	504000000	50400000	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	BRAPCSCRICI9	231585000	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	BRAPCSCRICJ7	540365000	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	BRAPCSCRICN9	400000000	40000000	CDI + 3,5000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	BRAPCSCRA157	293000000	29300000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	BRRBRACRIC59	786000000	78600000	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	BRRBRACRIC67	16340000	1634000	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	BRAPCSCRICX8	26000000	2600000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	BRRBRACRICC2	24032 9442,6	2403 29	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	BRRBRACRICX8	27600000	2760000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	BRRBRACRICY6	35000000	3500000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	BRRBRACRICR0	12500000	1250000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	BRRBRACRICS8	15000000	1500000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	BRRBRACRICT6	10000000	1000000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	BRRBRACRICU4	10000000	1000000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	BRRBRACRICV2	15000000	1500000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	BRRBRACRICW0	13200000	1320000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	BRRBRACRICM1	35000000	3500000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	BRRBRACRICN9	10000000	1000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	BRRBRACRICO7	35000000	3500000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	BRRBRACRICP4	100000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	BRAPCSCRID41	50000000	50000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	BRRBRACRICQ2	24000000	24000000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	BRAPCSCRIE16	67450000	67450000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	BRAPCSCRIE24	26000000	26000000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652970	BRAPCSCRIE32	22671963	22671963	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652976	BRAPCSCRIE40	29030490	29030490	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	BRRBRACRID25	54600000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	BRRBRACRID33	12500000	1250000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	BRRBRACRID41	32600000	3260000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	BRRBRACRID58	94750000	9475000	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	BRRBRACRID66	49140000	491400000	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

														Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	BRRBRACRIDA4	43680000	4368000	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	BRRBRACRIDE6	38220000	3822000	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	BRRBRACRIDF3	87500000	875000	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	BRRBRACRIDG1	28220000	2822000	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	BRRBRACRIDH9	66325000	663255	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	BRRBRACRIDI7	32760000	3276000	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	BRRBRACRID74	11250000	1125000	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	BRRBRACRID82	29340000	2934000	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	BRRBRACRID90	85275000	852755	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	BRRBRACRIDB2	10000000	1000000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	BRRBRACRIDC0	26080000	2608000	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	BRRBRACRIDJ5	75000000	750000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	BRRBRACRIDK3	19560000	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	BRRBRACRIDI7	56850000	568500	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	BRRBRACRIDD8	75800000	758000	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA2H2	11000000	110000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314836	BRAPCSCRID90	30000000	300000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	BRAPCSCRIEH7	12000000	120000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1666875	BRAPCSCRIEV8	14296000	142965	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	BRAPCSCRIEW6	11578000	115788	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1664933	BRAPCSCRIEU0	88612000	886120	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	BRRBRACRIE32	65712000	657120	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	BRAPCSCRIET2	24400000	244000	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408303	BRAPCSCRIEI5	72962000	729620	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408286	BRAPCSCRIEJ3	55245000	5524	5	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	N/A	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1414303	BRAPCSCRIEK1	47179000	4717	93	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	N/A	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	BRRBRACRIE40	59930000	5993		IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	BRRBRACRIE57	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	BRRBRACRIE65	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	BRRBRACRIE73	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	BRRBRACRIE81	36610000	3661		IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	BRRBRACRIE99	15460000	1546		IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1293391	BRAPCSCRIFK8	21000000	2100	0	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	BRRBRACRIEH7	3151,8	3531 03		6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ASX	BRAPCSCRA1I2	83115000	8311	5	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1423499	BRAPCSCRIFP7	80000000	8000	0	IPCA + 10,5000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	BRRBRACRI655	60000000	6000	0	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	BRRBRACRIFD3	16300000	1630	00	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	BRRBRACRIEO3	19921000	1992	1	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	BRRBRACRIFA9	10300000	1030	00	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	BRRBRACRA2I0	50000000	5000	0	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1319996	BRAPCSCR0004	60000000	6000	0	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1320039	BRAPCSCR0012	40000000	4000	0	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	BRRBRACRIFN2	71000000	7100	0	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	BRRBRACRIFO0	10100000	1010	00	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0241956	BRAPCSCRIG48	10000000	1000	00	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1116745	BRAPCSCRIG55	31100000	3110	0	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	BRRBRACRIG06	45000000	4500	0	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	BRRBRACRIG55	15000000	1500	00	CDI + 4,9500 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1603918	BRAPCSCRIGD1	30000000	3000	0	CDI + 5,7500 %	99	1	29/12/2022	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	BRIMWLCRA5Y8	52500000	5250	0	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	BRIMWLCRA5Z5	11250000	1125	0	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	BRIMWLCRA606	11250000	1125	0	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668224	BRAPCSCRIGE9	13000000	1300	00	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	BRRBRACRIGM2	220000000	22000000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	BRRBRACRIGY7	170950000	17095000	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0005202	BRAPCSCRIGN0	60000000	60000000	CDI + 2,0000 %	128	ÚNICA	14/02/2023	20/02/2026	EKKO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023004SA	BRAPCSCRA1Q5	40000000	4000000	4,5%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173345	BRAPCSCRIHG2	50000000	5000000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173427	BRAPCSCRIHH0	25000000	2500000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2831601	BRIMWLCRIFI5	39000000	3900000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0888626	BRAPCSCRIHE7	1323430000	132343000	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0894030	BRAPCSCRIHF4	305960000	3059000	8,9%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	BRRBRACRA371	55000000	5500000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0009002	BRAPCSCRIHX7	130000000	13000000	CDI + 2,3000 %	171	ÚNICA	12/06/2023	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AC9	BRRBRACRA397	75000000	7500000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AH T	BRRBRACRA3A5	15000000	1500000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AND		10000000	1000000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079713	BRAPCSCRIHS7	180000000	1800000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079719	BRAPCSCRIHT5	70000000	7000	126,8%	123	2	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081237	BRAPCSCRIHU3	70000000	7000	IPCA + 126,8000 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081252	BRAPCSCRIHV1	50000000	5000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	16/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081256	BRAPCSCRIHW9	50000000	5000	126,8%	123	5	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	BRRBRACRIHB3	144000000	144000000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1781398	BRAPCSCRIIC9	60000000	6000000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	OAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	BRRBRACRII95	86670000	8667000	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	BRRBRACRIIA3	43330000	4333000	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	BRRBRACRA3H0	25000000	2500000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E2052240	BRAPCSCRIIF2	85000000	8500000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2454937	BRAPCSCRIIR7	14572000	145721	CDI + 1,0000 %	192	1	15/07/2023	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455004	BRAPCSCRIIS5	87850000	8785003	11,75%	192	2	15/07/2023	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455020	BRAPCSCRIIT3	46622000	46622	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	BRRBRACRA3K4	12000000	1200000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			450000000	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006401	BRAPCSCRIIO4	700000000	70000	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006601	BRAPCSCRIIP1	410000000	4100	9,5%	189	2	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G2012305	BRAPCSCRIJB9	387800000	3878	11%	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	BRRBRACRIJB9	17712 9755,5	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446053	BRAPCSCRIJ52	350000000	3500	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446061	BRAPCSCRIJ60	350000000	3500	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	BRRBRACRIHW9	108940000	1089 4	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	BRRBRACRA3U3	120000000	0000	CDI + 120 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	BRRBRACRIH88	215904000	2159 04	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	BRRBRACRIJ45	107494000	1074 94	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H0096476	BRAPCSCRIJE3	510000000	5100	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1487992	BRAPCSCRIJL8	291000000	2910	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1607023	BRAPCSCRIJM6	62445178	6244 5178	10,7%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	BRRBRACRIJ52	12400000	1240 000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	BRRBRACRIJ52	12400000	1240 000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	BRRBRACRIJ52	12400000	1240 000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	BRAPCSCRIGZ4	30000000	3000 00	CDI + 4,9000 %	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020003KB	BRRBRACRA0S3	14893440000	1489 344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	BRRBCSCRI2Q2	27660 0636,2	3586 58	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0880938	BRAPCSCRI9Y4	48000000	4800 0	IPCA + 10,5000 %	1	383	14/06/2021	22/06/2026	TRUE SEC-DAMHA VECTIS DAMHA CRI	- Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661127	BRAPCSCRIB27	24410000	2441 0	IPCA + 8,5000 %	1	463	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661183	BRAPCSCRIB35	24410000	2441 0	IPCA + 8,5000 %	1	464	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1442201	BRAPCSCRIEX4	38596000	3859 6	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA020K2A	BRRBRACRA439	40000000	4000 0	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	BRRBRACRIJY1	12000000	1200 00	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	BRRBRACRIJG8	17707 2000	1770 72	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	BRRBRACRIJG8	24338 0000	2433 80	105,0000 % CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	BRRBRACRIJG8	24380000	2438 0	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	BRRBRACRIJG8	55022000	5502 2	106,0000 % CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	BRRBRACRIJP9	10267 2081,1	1026 72	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA405	11000000	1100 0	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300KZL	BRAPCSCRA215	100000000	10000000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019001	BRAPCSCRIK75	60000000	60000000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	BRRBRACRA3Z2	25000000	25000000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	BRRBRACRA3X7	50000000	50000000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135495	BRAPCSCRIKM4	3500000	3500000	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1142107	BRAPCSCRIKL6	28000000	28000000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	BRRBRACRIKD3	58300000	58300000	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135548	BRAPCSCRIKN2	3000000	3000000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135553	BRAPCSCRIKO0	2500000	2500000	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135558	BRAPCSCRIKP7	2500000	2500000	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135622	BRAPCSCRIKQ5	25000000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135681	BRAPCSCRIKR3	19000000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LG9	BRAPCSCRA223	40000000	40000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	BRRBRACRIKF8	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	BRAPCSCRIKS1	65000000	65000	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450858	BRAPCSCRIKT9	22000000	2200	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450937	BRAPCSCRIKU7	10000000	1000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LWZ	BRAPCSCRA231	15000000	15000	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	HOHL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M2H	BRAPCSCRA249	50000000	5000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	HOHL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	BRRBRACRIK34	94000000	9400	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	BRRBRACRIK75	31545000	3154	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	BRRBRACRIKO0	30000000	3000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QUP	BRAPCSCRA298	24000000	2400	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	SBA II	Adimplente			Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP6	BRAPCSCRA264	96000000	9600000	5%		77	1	20/11/2023	20/08/2027	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP7	BRAPCSCRA272	25000000	2500000	CDI + 6,0000 %		77	2	20/11/2023	21/08/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP8	BRAPCSCRA280	55000000	5500000	CDI + 6,0000 %		77	3	20/11/2023	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019401	BRAPCSCRIKA9	30000000	3000000	CDI + 4,5000 %		235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266232	BRAPCSCRILJ8	20000000	2000000	CDI + 2,5500 %		240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300RXL	BRAPCSCRA2E9	70000000	7000000	CDI + 5,0000 %		68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1737583	BRAPCSCRIMB3	41000000	4100000	4,3%		238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	LAFAETE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	BRRBRACRILE9	37500000	3750000	CDI + 2,0000 %		239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	BRRBRACRILF6	37500000	3750000	CDI + 4,0000 %		239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	BRRBRADBS0D2	54500000	5450000	CDI + 2,3500 %		6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	BRRBRADBS0E0	65000000	6500000	CDI + 5,8500 %		6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	BRRBRADBS0F7	20000000	2000000	19,8095%		6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	BRRBRACRA561	30000000	3000000	CDI + 4,5000 %		127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECO RP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	BRRBRACRA546	20000000	2000000	CDI + 4,5000 %		128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159971	BRAPCSCRIMH0	11499853,96	9900000	CDI + 3,4500 %		272	1	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159982	BRAPCSCRIMI8	11616001,41	10000000	CDI + 8,4500 %		272	2	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1953232	BRAPCSCRIMG2	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0Q	BRAPCSCRA2F6	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VT	BRAPCSCRA2G4	35000000	35000	CDI + 6,7282 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VU	BRAPCSCRA2H2	15000000	15000	CDI + 6,7282 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	BRRBRACRILW1	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	BRRBRACRILX9	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400005LO8	BRAPCSCRA2O8	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	83	1	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240005M	BRAPCSCRA2P5	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	83	2	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	BRRBRACRIM24	87750000	8775	IPCA + 9,3870 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	BRRBRACRILY7	10300000000	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	BRRBRACRIM81	67100000	6710000	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	BRRBRACRIMA5	16787000	1678	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	BRRBRACRIKB7	63800000	6380	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	BRRBRACRIKC5	95700000	9570	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	1000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	BRRBRACRILM2	16200000	1620	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266231	BRAPCSCRIMX7	24000000	2400	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2809383	BRAPCSCRIMY5	60000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	BRAPCSCRIN720	70000000	700000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	BRAPCSCRIN840	70000000	700000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	BRRBRACRIMN8	35250000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	BRRBRACRIMO6	37791000	377919	105,0000 % CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	BRRBRACRIMP3	46957000	4695	11,6686%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1646537	BRAPCSCRIKX1	40000000	400000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2246101	BRAPCSCRINC9	32000000	320000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638623	BRAPCSCRINH8	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638640	BRAPCSCRINH8	20765000	207655	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040038Q	BRRBRACRA587	40000000	400000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	BRRBRACRIN07	10000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	BRRBRACRIN15	10000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	BRRBRACRIN23	10000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	BRRBRADBS0J9	40000000	400000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007013	BRAPCSCRINL0	20000000	200000	2,095%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007014	BRAPCSCRINM8	87800000	87800	10,627%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	BRRBRACRIN98	28000000	280000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007011	BRAPCSCRINJ4	25751250	2500	0	7,4%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007012	BRAPCSCRINK2	57487500	7500	7500	7%	296	2	28/03/2024	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	BRAPCSCRINE5	30500000	3050000	00	IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	BRRBRADBS0G5	50000000	5000000	00	CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	BRRBRADBS0H3	50000000	5000000	00	11,6%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	BRRBRADBS0I1	50000000	5000000	00	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	BRRBRACRIN64	87710000	8771000	0	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	BRRBRACRIN72	10000	10	0	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	BRRBRACRIND7	10000000	1000000	00	116,0000 % CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	BRRBRACRINE5	10000000	1000000	00	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1988647	BRAPCSCRINN6	92000000	9200000	0	IPCA	283	1	25/03/2024	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	BRRBRACRINF2	72221987,26	7222	1	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	BRRBRACRING0	38235116,62	3823	5	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	BRRBRACRINX5	21250000	2125000	0	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	BRRBRACRINY3	21250000	2125000	0	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	BRRBRACRINZ0	33750000	3375000	0	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	BRRBRACRIO06	33750000	3375000	0	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	BRRBRACRINA3	15000000	1500000	0	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	BRRBRACRINB1	20000000	2000000	0	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros		
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	BRRBRACR0046	17000000	1700000	00	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval		

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	BRRBRACR0053	30000000	3000000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1773235	BRAPCSCRIMC1	22850000	2285000	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	14/02/2036	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			11000000	1100000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	BRRBRACRA405	11000000	1100000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313768	BRAPCSCRINW7	55000000	5500000	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313855	BRAPCSCRINX5	55000000	5500000	Não há	309	2	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	BRAPCSCRINY3	55000000	5500000	12,4437%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	CURY	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	BRRBRACRA5C6	36000000	3600000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	BRRBRACRIO48	10145000	1014500	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	BRRBRACRIO55	80000000	8000000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	BRRBRACRIO63	81050000	8105000	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	BRRBRACRIO71	50000000	5000000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	BRRBRACRIN31	80000000	8000000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	BRRBRACRIO89	59500000	5950000	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	BRRBRACRIO97	25500000	2550000	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240060P	BRRBRACRA5E2	70000000	7000000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	BRRBRACRINH8	14350000	1435000	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	BRRBRACRINI6	14350000	1435000	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	BRRBRACRINJ4	14350000	1435000	IPCA + 9,6000 %	267	3		10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	BRRBRACRA5D4	50000000	5000000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA		16/05/2024	27/12/2030	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2388811	BRAPCSCRIOT1	19800000	1980000	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA		31/05/2024	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	BRRBRACRIOA1	35000000	3500000	CDI + 0,3000 %	298	1		15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	BRRBRACRIOB9	55191700	551917	103,0000 % CDI	298	2		15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	BRAPCSCRIO30	36200000	3620000	CDI + 3,2500 %	83	2		24/08/2022	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	BRAPCSCRIO48	34400000	3440000	CDI + 3,2500 %	83	3		24/08/2022	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680472	BRAPCSCRIO55	1000	1	CDI + 4,7500 %	83	4		02/05/2024	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680473	BRAPCSCRIO63	10000000	1000000	CDI + 4,7500 %	83	5		02/05/2024	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680474	BRAPCSCRIO71	10000000	1000000	CDI + 4,7500 %	83	6		02/05/2024	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	BRRBRACRIOF0	90000000	9000000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA		17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	BRRBRACRIOM6	11000000	1100000	CDI + 3,7000 %	294	1		13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538854	BRAPCSCRIOY1	98320000	9832000	CDI + 1,3000 %	332	1		17/06/2024	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538853	BRAPCSCRIOZ8	14748000	147480	IPCA + 7,5953 %	332	2		17/06/2024	17/02/2031	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2541339	BRAPCSCRIP39	54200000	54200	IPCA + 7,7953 %	332	3	17/06/2024	16/06/2036	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	BRAPCSCRIP05	25996000	25996	IPCA + 7,8700 %	328	1	28/06/2024	15/03/2033	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538088	BRAPCSCRIP13	58035000	58035	IPCA + 7,0000 %	328	2	28/06/2024	15/10/2035	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	BRRBRACRIOO2	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	BRRBRACRIOP9	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	BRRBRACRIOQ7	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538085	BRAPCSCRIOW5	15000000	15000	CDI + 3,5000 %	314	1	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538086	BRAPCSCRIOX3	80000000	80000	CDI + 3,5000 %	314	2	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	BRRBRACRIOV7	57000000	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	BRRBRADBS0K7	57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816823	BRAPCSCRIOI4	26831000	2683	CDI + 4,0000 %	318	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816837	BRAPCSCRIOJ2	11499000	1149	CDI + 9,0000 %	318	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816944	BRAPCSCRIOM6	26831000	2683	1	CDI + 4,0000 %	319	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816988	BRAPCSCRION4	11499000	1149	9	CDI + 9,0000 %	319	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817013	BRAPCSCRIOQ7	26838000	2683	8	CDI + 4,0000 %	320	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817014	BRAPCSCRIOR5	11502000	1150	2	CDI + 9,0000 %	320	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	BRRBRACRIOX3	17000000	1700	00	13,75%	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	BRRBRACRIOK0	37500000	3750	0	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	BRRBRACRIOW5	34000000	3400	00	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	BRRBRACRIOZ8	10000000	1000	0	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H1462216	BRRBRACRIP05	13000000	1300	0	CDI + 5,0000 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007KB	BRAPCSCRA371	13000000	1300	00	CDI + 4,7500 %	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	CORURIPE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	BRRBRACRIOY1	16319000	1631	9	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	BRRBRACRIP13	23000000	2300	00	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	BRRBRACRIP96	16000000	1600	0	CDI + 3,7000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	BRRBRACRIOT1	55000000	5500	0	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191694	BRAPCSCRIPC4	100000000	10000000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	BRRBRACRA5Q6	250000000	25000000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	BRRBRACRA5R4	100000000	10000000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	BRRBRACRIP62	120000000	12000000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	BRRBRACRIP70	100000000	10000000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	BRRBRACRIP88	180000000	18000000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BT	BRAPCSCRA314	100000000	10000000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BU	BRAPCSCRA322	200000000	20000000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	BRRBRACRIPG5	416890000	4168900	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	BRRBRACRIPH3	443110000	4431	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	BRRBRACRIPD2	400000000	4000000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	BRRBRACRIPE0	250000000	25000000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	BRRBRACRIPF7	250000000	25000000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086H	BRRBRACRA5S2	400000000	40000000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086I	BRRBRACRA5T0	400000000	40000000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086N	BRAPCSCRA3A5	400000000	40000000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2536115	BRRBRACRIPX0	180942000	18094200042	IPCA + 9,0000 %	333	ÚNICA	19/09/2024	08/07/2026	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2775710	BRAPCSCRIPR2	980000000	98000000	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	BRRBRACRIPJ9	940000000	94000000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HMU8	BRRBRACRA5O3	700000000	70000000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	BRRBRACRA5N3	500000000	50000000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	BRRBRACRA5O1	380000000	38000000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	BRRBRACRA5P8	120000000	12000000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2819302	BRAPCSCRIPT8	110500000	11050000	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	MRV PROSOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2824961	BRAPCSCRIPY8	110500000	11050000	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	MRV PROSOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558404	BRAPCSCRIQ46	322000000	32200000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3558403	BRAPCSCRIQ38	105000000	10500000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	10/10/2044	PONTTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1647848	BRRBRACRIPR2	377160000	37716000006	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVITAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1345178	BRAPCSCRIQ53	321750000	32175000050	IPCA + 8,2764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1521991	BRAPCSCRIQ87	100614000	10061400014	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	DIRECIONAL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	BRRBRACRIPI1	400000000	40000000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2816828	BRAPCSCRIPS0	250000000	25000000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	BRRBRACRIPV4	250000000	25000	IPCA + 7,9000 %	0	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	BRRBRACRIPW2	250000000	25000	IPCA + 7,9500 %	0	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	BRAPCSCRIQ61	203557500	20350	IPCA + 8,2500 %	5750	346	1	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419237	BRAPCSCRIQ79	454425000	45440	IPCA + 7,0000 %	2500	346	2	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	BRRBRACRIPS0	200000000	20000	IPCA + 11,0000 %	0	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	BRRBRACRIPT8	200000000	20000	IPCA + 11,0000 %	0	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	BRRBRACRIPU6	200000000	20000	IPCA + 11,0000 %	0	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	BRAPCSCRIQH1	600000000	60000	110,0000 % CDI	00	358	1	15/10/2024	15/10/2029	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980417	BRAPCSCRIQI9	102775000	10277	IPCA + 8,0483 %	75	358	2	15/10/2024	15/10/2031	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	BRRBRACRIPM3	500000000	50000	CDI + 4,5000 %	0	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617802	BRAPCSCRIQD0	600000000	60000	CDI + 4,7500 %	0	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	SOUZA ARAUJO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	BRAPCSCRIQF5	600000000	60000	CDI + 5,5000 %	0	352	1	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980374	BRAPCSCRIQG3	365000000	36500	CDI + 5,5000 %	0	352	2	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617805	BRAPCSCRIQA6	300000000	30000	CDI + 5,2500 %	0	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	MISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	BRRBRACRIPO9	70000000	70000	0	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	BRRBRACRIPP6	20000000	20000	0	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	BRRBRACRIPQ4	70000000	70000	0	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400939W	BRRBRACRA5W4	15000000	15000	0	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	BRRBRACRIQ20	88476000	8847	6	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	BRRBRACRIQ38	14152000	1415	24	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	BRRBRACRIQI9	75000000	7500	0	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	BRRBRACRA5X2	20000000	20000	0	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	BRRBRACRA5Y0	20000000	20000	0	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	BRRBRACRIQA6	31000000	3100	0	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	BRRBRACRIQC2	48000000	4800	0	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617801	BRAPCSCRIQE8	12750000	1275	00	IPCA + 10,7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	CAMAÇARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	BRRBRACRIQE8	68000000	6800	0	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	BRRBRACRIQF5	17000000	1700	0	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	BRRBRACRIQ61	85000000	8500	0	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	BRRBRACRIR11	320000000	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	BRRBRACRIR29	800000000	80000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	BRRBRACRIQW0	126424000	12642	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	BRRBRACRIQX8	126424000	12642	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	BRRBRACRA603	0	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	BRRBRACRA611	924230000	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	BRRBRACRIQ46	162500000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	BRRBRACRIQ53	173750000	1737	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	BRRBRACRIR94	230000000	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	BRRBRACRIQG3	110000000	11000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	BRRBRACRIQH1	130000000	13000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109919	BRAPCSCRIQU4	728895720	60000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	DIRR	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109920	BRAPCSCRIQV2	69894 10,98	60002,5000	CDI + %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	DIRR	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	BRRBRACRIPC4	50000000	500000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	BRRBRACRIRF3	30000000	300000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1731612	BRRBRACRIRB2	18000000	180000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			49500000000	4950000000	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL05	BRRBRACRA645	97500000000	9750000000	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL11	CRA02400BL1	49500000000	4950000000	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL20	BRRBRACRA660	30000000	3000000000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	BRRBRACRIRE6	85000000	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	BRRBRACRIRN7	45000000	450000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2592164	BRRBRACRIRQ0	93000000	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004003	BRRBRACRIRG1	10000000	100000	112,0000 % CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004004	BRRBRACRIRH9	10000000	100000	Não há	347	2	15/12/2024	15/12/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004005	BRRBRACRIRI7	10000000	100000	16,9962%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW2	BRRBRACRA629	20000000	2000000000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW3	BRRBRACRA637	50000000	500000000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115402	BRAPCSCRIQW0	62500 00	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115403	BRAPCSCRIQX8	62500 00	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115404	BRAPCSCRIQY6	62500000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115405	BRAPCSCRIQZ3	62500000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117888	BRAPCSCRIR03	27125000	2712 5	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117889	BRAPCSCRIR11	52500000	5250 0	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117890	BRAPCSCRIR29	27125000	2712 5	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117891	BRAPCSCRIR37	52500000	5250 0	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054		150000000	15000 0	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			31500000	3150 0	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	BRRBRACRIRZ1	95698000	9569 8	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	BRRBRACRIRO5	44470000	4447 0	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2039	GD ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	BRRBRACRIQJ7	19600000	1960 00	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	BRRBRACRIRW8	94300000	9430 0	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	BRRBRACRIRX6	86400000	8640 0	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	BRRBRACRIRY4	86400000	8640 0	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2591027	BRRBRACRIRP2	42300000	4230 0	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007474	BRAPCSCRIR45	23871000	2387 10	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007521	BRAPCSCRIR52	53290000	5329000	7%	376	2	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2128983	BRRBRACR00I2	36000000	3600000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2572980	BRRBRACRIPY8	12000000	1200000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2015239	BRRBRACRIS10	22000000	2200000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	BRRBRACRIS51	10000000	1000000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			30000000	3000000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681486	BRRBRACRIRT4	80581000	805811	CDI + 1,1250 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681487	BRRBRACRIRU2	12087200	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681488	BRRBRACRIRV0	44221000	442211	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL7	BRRBRACRA6F7	10000000	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	BRRBRACRISO3	23725000	2372500	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CYS	BRRBRACRA6A8	33712000	337102	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2297125	BRRBRACRISG9	18000000	1800000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0011203	BRRBRACRISH7	80000000	8000000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802	BRRBRACRISI5	80000000	8000000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0001604	BRRBRACRISJ3	70000000	7000000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2411832	BRRBRACRISA2	47300000	4730000	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329409	BRRBRACRIS93	83000000	8300000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329410	BRRBRACRIS77	20000000	2000000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329411	BRRBRACRIS85	50000000	5000000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2679482	BRRBRACRIS28	25656000	2565000	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093500	BRAPCSCRIR60	38295000	3829000	IPCA + 9,8000 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685249	BRRBRACRIRR8	25902077	2590000	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685250	BRRBRACRIRS6	86340025	8634000	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3225586	BRRBRACRIST2	16500000	1650000	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			16500000	1650000	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J0010801	BRRBRACRISV8	16500000	1650000	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C0000401	BRRBRACRISW6	16500000	1650000	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2680288	BRRBRACRISP0	40306000	4030000	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3357433	BRRBRACRISY2	85000000	8500000	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	TERRACE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1904683	BRRBRACRISB0	40000000	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	N/A		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1945746	BRRBRACRISC8	40000000	400000	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946535	BRRBRACRISD6	40000000	400000	15,0905%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946537	BRRBRACRISE4	40000000	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	CURY	Adimplente	N/A		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3217852	BRRBRACRISX4	72000000	7200000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2323039	BRRBRACRISF1	40700000	4070000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU AIRPORT V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa de Outros		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	311255	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	60000000	6000000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400D4A	BRRBRACRA694	15000000	1500000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	4401600	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	1281000	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102412	BRRBRACRISS4	31740000	3174000	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500001	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500003	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250005M	BRADESCOBM	50000000	5000000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500005L	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	BRRBRACRIS02	37000000	3700000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos		

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

														Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173172	BRRBRACR00J0	16445000	1644 50	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173332	BRRBRACR00K8	83490000	8349 0	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173333	BRRBRACR00L6	83490000	8349 0	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL4	BRRBRACRA6H3	85800000	8580 0	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL5	BRRBRACRA6I1	43560000	4356 0	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL6	BRRBRACRA6J9	26400000	2640 0	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	BRRBRACRISM7	43875000	4387 5	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728240	BRRBRACRISN5	12775000	1277 5	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728252	BRRBRACRISK1	23625000	2362 5	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2616103	BRRBRACRISL9	60000000	6000 0	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029849	BRRBRACRIS36	10000000	1000 0	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029850	BRRBRACRIS44	13000000	1300 0	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093503	BRAPCSCRIR78	12765000	1276 5	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4849564	BRRBRACRIQK5	17700000	1770 0	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851828		116000000	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851835		140000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851840		120000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851886		252380000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851929		149655000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851935		400000000	40000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853247		400000000	40000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853293		400000000	40000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853312		124970000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000B57	BRRBRACRA6K7	75000000	7500	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25000B65	BRRBRACRA6L5	75000000	7500	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1807919	BRRBRACRIS69	47500000	4750	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2619772	BRRBRACRIT43	30250000	3025000	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MB	BRRBRACRA6O9	30000000	3000000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE II	SIM	Adimplente		Cessão Fiduciária
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MC	BRRBRACRA6P6	30000000	3000000	17,0909%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE II	SIM	Adimplente		Cessão Fiduciária
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2757632	BRRBRACRIT50	14600000	1460000	10,5%	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK		Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2758275	BRRBRACRIT68	25100000	2510000	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK		Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013406	BRRBRACRIT76	15000000	1500000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013407	BRRBRACRIT84	75000000	7500000	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013408	BRRBRACRIT92	75000000	7500000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MH	BRRBRACRA6Q4	52700000	5270000	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO		Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	BRRBRADBS0Q4	24600000	2460000	3,2%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE OPEA	-	Adimplente		Sem Garantias
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC1	BRRBRADBS0Q4	45000000	4500000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE OPEA	-	Adimplente		Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3991496	BRRBRACRIT35	75000000	7500000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE		Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		15000000	1500000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL		Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B1736622	BRRBRACRITE2	220000000	220000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	500000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	4,9%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			600000000	600000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3191016		300000000	300000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2690608	BRRBRACRITL7	522170000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA18	BRRBRADBS0M3	130000000	130000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	DELRIO	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023202	BRRBRACRITM5	75000000	750000	103,0000 % CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023405	BRRBRACRITN3	75000000	750000	105,0000 % CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023404	BRRBRACRITO1	75000000	750000	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023406	BRRBRACRITP8	75000000	750000	14,736%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3099731	BRRBRACRITJ1	35000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3110439	BRRBRACRITK9	35000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2974587	BRRBRACRITS2	98000000	9800000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979856	BRRBRACRITT0	30000000	3000000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979857	BRRBRACRITU8	72000000	7200000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3165838	BRRBRACRITQ6	10000000	1000000	CDI + 5,0000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023407	BRRBRACRITR4	10000000	1000000	4,95%	412	2	21/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3470318	BRRBRACRITY0	50000000	5000000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	ABMAIS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358493	BRRBRACR00N2	40000000	4000000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358494	BRRBRACR00O0	10600000	1060000	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001E1	BRRBRACRA6T8	15000000	1500000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	BEVAP (KINEA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3933894	BRRBRACRITZ7	75300000	7530000	IPCA + 10,5000 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4041310	BRRBRACRIU08	25100000	2510000	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4767379	BRRBRACRIU16	20500000	2050000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	MRV PROSOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4778401	BRRBRACRIU24	14500000	1450000	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	MRV PROSOLUTO XVII	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	OPEA		BRRBR								MRV PRO				
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25C4783931	ACRIU65	33000000	3300	IPCA	429	3	27/03/2025	20/03/2030	SOLUTO XVII	Adimplente	N/A		
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JL	BRRBR ACRA6U6	12000000	1200 00	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel		
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JM	BRRBR ACRA6V4	40000000	4000 0	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança		
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C2937356	BRRBR ACR00P7	20000000	2000 00	CDI + 1,7500 %	17	ÚNICA	10/03/2025	30/01/2026	ORIGEO III	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6041422	BRRBR ACRIUE0	24041000	2404 1	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6044877	BRRBR ACRIUF7	21636000	2163 68	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA3	BRRBR ADBS0X0	20000000	2000 0	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB3	BRRBR ADBS0Y8	55000000	5500 0	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC3	BRRBR ADBS0Z5	14400000	1440 00	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD3	BRRBR ADBS102	69500000	6950 0	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE3	BRRBR ADBS110	13000000	1300 0	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros		
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAF3	BRRBR ADBS128	18000000	1800 0	IPCA + 12,0000 %	13	6	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança		

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAG3	BRRBRADBS136	105000000	10500000	IPCA + 12,0000 %	13	7	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917602	BRRBRACRITV6	174080000	17400000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917751	BRRBRACRITW4	391680000	39168000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4014045	BRRBRACRITX2	435200000	43520000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX ALAVANC	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0013888	BRRBRACRIUB6	240000000	24000000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	AGEM BBIG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1712098	BRRBRACRIU57	650000000	65000000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	ROGGA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1625364	BRRBRACRIUH3	100000000	10000000	12%	353	ÚNICA	01/04/2025	20/03/2030	PERMUTA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D2932713	BRRBRACRIUG5	700000000	70000000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	ROGGA (DEBENTURES)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5140446	BRRBRACRITD4	294200000	29420000	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	ASSAI TAIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	BRRBRACRIUI1	500000000	50000000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148960	BRRBRACRIUJ9	120000000	12000000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788059	BRRBRACRIUX0	221710000	22170000	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			295610000	29560000	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788062	BRRBRACRIUZ5	387680000	38760000	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			416000000	41600000	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788064	BRRBRACRIV15	416000000	41600000	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788065	BRRBRACRIV23	100000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	BRRBRACRIV64	200000000	20000000	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3964998	25D3964998	122020000	12200000	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5062397	BRRBRACRIUW2	129500000	1295000	IPCA	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	WINDSOC K	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5136947		50000000	500000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	MEU TUDO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E1733963	25E1733963	110000000	1100000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E2369437	BRRBRACRIVD0	250000000	2500000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	BPGM GLÓRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927		150000000	1500000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/05/2029	ARQOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JW	BRRBRACRA6R2	90000000	9000000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	17/12/2029	CELM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JT	BRRBRACRA702	30000000	3000000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JV	BRRBRACRA710	30000000	3000000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025002GX	BRRBRACRA6W2	80000000	8000000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	1000000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013296	BRRBRACRIV31	143281000	1432881	102,5000 % CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013305	BRRBRACRIV49	341972000	3419272	105,0000 % CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0053938	BRRBRACRIV56	139747000	139747	14,22%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2186311	BRRBRACRIW22	250000000	2500000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	VISTA JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2091336	BRRBRACRIVI9	300000000	3000000	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	ITV URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307094	BRRBRACRIVA6	150000000	1500000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307569	BRRBRACRIVB4	750000000	7500000	9,9%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

	OPEA		BRRBR									TENDA				
C	SECURITIZAD	25F230	ACRIW1	75000	7500				20/06/2	20/12	PRO	Adimplen				
RI	ORA S.A.	9413	4	000	0	11%	448	3	025	/2033	SOLUTO	te	N/A			
	OPEA		BRRBR										Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão			
C	SECURITIZAD	22L278	ACRIG5	10000	1000	CDI +			25/12/2	29/12		Adimplen	Fiduciária de Direitos			
RI	ORA S.A.	6958	5	0000	00	4,9500 %	107	2	022	/2025	MOS II	te	Creditorios, Fiança			
	OPEA		BRRBR										Alienação Fiduciária			
C	SECURITIZAD	25F291	ACRIW8	76415	7641				18/06/2	01/03	PLANO	Adimplen	de Imovel,			
RI	ORA S.A.	9599	9	000	5	8,25%	451	1	025	/2030	PLANO	te	Coobrigação			
	OPEA		BRRBR										Alienação Fiduciária			
C	SECURITIZAD	25F292	ACRIW9	84900					18/06/2	01/03	PLANO	Adimplen	de Imovel,			
RI	ORA S.A.	1596	7	00	8490	8,5%	451	2	025	/2030	PLANO	te	Coobrigação			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25F273	ACRIVR	15000	1500				15/06/2	17/06		Adimplen	Alienação Fiduciária			
RI	ORA S.A.	4746	0	0000	00	0,9%	456	1	025	/2030	ALL WERT	te	de Imovel, Fiança			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25F277	ACRIVS	15000	1500	IPCA +			15/06/2	17/06		Adimplen	Fiança, Alienação			
RI	ORA S.A.	1214	8	0000	00	0,9000 %	456	2	025	/2030	ALL WERT	te	Fiduciária de Imovel			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25F418	ACRIW3	78225	7822	IPCA +			26/06/2	28/12		Adimplen	Alienação Fiduciária			
RI	ORA S.A.	5170	0	000	5	10,0420 %	462	1	025	/2037	URBA X	te	de Outros, Seguro			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25F418	ACRIW4	26075	2607	IPCA +			26/06/2	25/05		Adimplen	Seguro, Alienação			
RI	ORA S.A.	5171	8	000	5	8,0000 %	462	2	025	/2043	URBA X	te	Fiduciária de Outros			
													Aval, Alienação			
D	OPEA		BRRBR										Fiduciária de Ações,			
E	SECURITIZAD	RBRAA	ADBS17	20000	2000	CDI +			20/06/2	22/06		Adimplen	Cessão Fiduciária de			
B	ORA S.A.	5	7	000	0	3,5000 %	15	1	025	/2026	TRINITY	te	Quotas			
													Cessão Fiduciária de			
D	OPEA		BRRBR										Quotas, Alienação			
E	SECURITIZAD	RBRAB	ADBS18	35000	3500	CDI +			20/06/2	22/06		Adimplen	Fiduciária de Ações,			
B	ORA S.A.	5	5	000	0	10,5000 %	15	2	025	/2026	TRINITY	te	Aval			
													Cessão Fiduciária de			
D	OPEA		BRRBR										Quotas, Alienação			
E	SECURITIZAD	RBRA	ADBS19	15000	1500				20/06/2	22/06		Adimplen	Fiduciária de Ações,			
B	ORA S.A.	C5	3	000	0	Não há	15	3	025	/2026	TRINITY	te	Aval			
	OPEA															
C	SECURITIZAD	25G06		21912	2191				15/07/2	16/07	DIRECION	Adimplen				
RI	ORA S.A.	58366		2000	22	CDI	470	1	025	/2035	AL 2T2025	te	Fiança			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25G06	ACRIW6	13875	1387	IPCA +			15/07/2	16/07	DIRECION	Adimplen				
RI	ORA S.A.	58368	3	5000	55	7,6490 %	470	2	025	/2035	AL 2T2025	te	Fiança			
	OPEA		BRRBR													
C	SECURITIZAD	25G06	ACRIW7	17819	1781				15/07/2	16/07	DIRECION	Adimplen				
RI	ORA S.A.	58369	1	9000	99	13,791%	470	3	025	/2035	AL 2T2025	te	Fiança			
C	OPEA		BRRBR													
R	SECURITIZAD	CRA02	ACRA72	60000	6000	CDI +			03/06/2	17/05		Adimplen				
A	ORA S.A.	500461	8	000	0	1,3000 %	164	1	025	/2030	NADIANA	te	Aval			
C	OPEA		BRRBR													
R	SECURITIZAD	CRA02	ACRA73	30000	3000	CDI +			03/06/2	17/04		Adimplen				
A	ORA S.A.	500462	6	000	0	1,0000 %	164	2	025	/2037	NADIANA	te	Aval			
C	OPEA		BRRBR													
R	SECURITIZAD	CRA02	ACRA74	50000	5000	CDI +			03/06/2	17/04		Adimplen				
A	ORA S.A.	500463	4	000	0	1,0000 %	164	3	025	/2037	NADIANA	te	Aval			
													Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão			
D	OPEA		BRRBR										Fiduciária de Direitos			
E	SECURITIZAD	RBRAA	ADBS15	45000	4500	CDI +			11/07/2	11/07	GLOBALF	Adimplen	Creditorios			
B	ORA S.A.	6	1	000	0	2,9000 %	16	1	025	/2030	OOD	te				
													Alienação Fiduciária			
D	OPEA		BRRBR										de Imovel, Cessão			
E	SECURITIZAD	RBRAB	ADBS16	20000	2000	CDI +			11/07/2	11/01	GLOBALF	Adimplen	Fiduciária de Direitos			
B	ORA S.A.	6	9	000	0	4,0000 %	16	2	025	/2031	OOD	te	Creditorios			
													Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta			
	OPEA		BRRBR					ÚN					Vinculada, Cessão			
C	SECURITIZAD	25G25	ACRIWK	48000	4800			IC	15/07/2	16/07		Adimplen	Fiduciária de Direitos			
RI	ORA S.A.	71705	3	000	0	16,69%	460	A	025	/2035	PIEMONTE	te	Creditorios			

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA7		700000000	70000000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB7		250000000	25000000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3489092	BRRBRACRIWM9	100000000	10000000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802		100000000	10000000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3828585		100000000	10000000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3830569		200000000	20000000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3833525		200000000	20000000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3838347		200000000	20000000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3349043	BRRBRACRIVT6	100000000	10000000	101,5000 % CDI	457	1	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5835158	BRRBRACRIVU4	100000000	10000000	IPCA + 8,0500 %	457	2	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658978	BRRBRACRIWD8	639240000	63924000	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	15/07/2040	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G4176421	BRRBRACRIWX6	522170000	52217000	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			206000000	20600000	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006N9	BRRBRACRA7F5	600000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			127000000	12700	0	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			127000000	12700	0	9,5%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2306493	BRRBRACR00T9	560000000	5600	00	CDI + 1,7000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	ORIGEO IV	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669254	BRRBRACRIVM1	207160000	20716	0	IPCA + 9,5700 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669262	BRRBRACRIVN9	466110000	46611	000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1686813	BRRBRACRIVO7	517900000	5179	000	IPCA	464	3	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5244369	BRRBRACRIWT4	600000000		6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0016806	BRRBRACRIWU2	116790000	1167	9	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	BRRBRACRIWE6	500000000	5000	0	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	16/07/2029	GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	BRRBRACRIWS6	312000000	3120	0	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	CRIZAO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500535	BRRBRACRA785	105411000	1054	11	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500536F	BRRBRACRA793	188998000	1889	98	17,3%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500536G	BRRBRACRA7A6	552420000	5524	2	IPCA + 11,2000 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500536H	BRRBRACRA777	253490000	2534	9	IPCA + 11,7100 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201931	BRRBRACRIWB2	200000000	2000	0	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/07/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201934	BRRBRACRIWC0	100000000	1000	0	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2190851	BRRBRACRIVV2	710500000	7105	0	CDI + 2,0000 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2250607	BRRBRACRIVW0	760500000	7605	0	14,45%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251222	BRRBRACRIVX8	150000000	1500	0	CDI + 5,0000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251511	BRRBRACRIVY6	114500000	11450000	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2252156	BRRBRACRIVZ3	265000000	26500000	Não há	469	5	20/06/2025	21/06/2030	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061408	BRRBRACRIWV0	400000000	40000000	IPCA + 1,8000 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061409	BRRBRACRIWW8	400000000	40000000	IPCA + 1,8000 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524		779400000	77940000	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333		866000000	86600000	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006HE	BRRBRACRA7B4	500000000	50000000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	USA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA9	BRRBRADBS1G3	975000000	97500000	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	JGP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0070126	BRRBRACRIX13	981910000	98190001	1,8%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	PROJETO BALTIMORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3372118	BRRBRACRIX62	160000000	16000000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	JW MARRIOTT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243074	BRIMWLCRIO61	124964000	12496400	105,0000 % CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243072	BRIMWLCRIO79	233196000	23319600	107,0000 % CDI	495	2	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243071	BRIMWLCRIO87	341840000	34184000	14,5%	495	3	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3483471		115000000	11500000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	MITRE L'AVENIR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007KK	BRRBRACRA7N9	100000000000	10000000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080X	BRRBRACRA7O7	500000000	50000000	IPCA + 7,5000 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 80Y	BRRBRACRA7P4	50000000	5000000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SR	BRRBRACRA7I9	233982000	233982	104,0000 % CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SS	BRRBRACRA7J7	217191000	21791	14,0901%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SU	BRRBRACRA7K5	231220000	23122	14,2152%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SV	BRRBRACRA7L3	257050000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2039269	BRRBRACRIX47	645000000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	SHOPPING ITAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2146381	BRRBRACRIXF1	975000000	9750	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	PORTO DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147042	BRRBRACRIXG9	975000000	9750	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	PORTO DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 810	BRRBRACRA7Q2	150000000	1500000	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	ACP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	BRAPCSCRINV9	700000000	7000000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	CONX	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147442	BRRBRACRIXH7	562395623000	5623	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2150284	BRRBRACRIXI52	750000000	7500000	CDI	463	2	15/09/2025	24/09/2029	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3740725	BRRBRACRIXL9	235000000	23500000	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	MRV FLEX III	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 7PT	BRRBRACRA7M1	900000000	9000000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	SLC	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4138643	BRRBRACRIXS4	184000000	1840000	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	JATAI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2423667	BRRBRACRIXM7	280000000	2800000	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

															Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3351807		12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N8	BRRBRACRA7U4	18960000	18960	103,7500 % CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N9	BRRBRACRA7V2	35665000	35660	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NA	BRRBRACRA7W0	27472000	2747	14,1458%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250086H	BRRBRACRA7C2	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250086I		60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2735944	BRRBRACRIXC8	74865000	74860	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2739434		24955000	24950	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2609820	BRRBRACR00U7	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Coobrigação de Outros, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4301728	BRRBRACRIXT2	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	CASCAVEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4083748	BRRBRACRIHA5	88510000	88510	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	ORIGEO V	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008HR		37500000	37500	IPCA + 8,5000 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	NARDINI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD5	BRRBRADBS1M1	80000000	80000	16,082%	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	MOVIDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731031	BRRBRACRIXV8	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731032	BRRBRACRIXW6	20000000	20000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731089		50000000	50000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H8249620	BRRBRACR00X1	20000000	20000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	VIMASA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	BRRBRACRIXB0	39700000	39700	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	YOU BTG	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3848679	BRRBRACRIXK1	155000000	15500000	0	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	PIIMO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2530523	BRRBRACRIXJ3	140000000	14000000	0	103,0000 % CDI	504	ÚNICA	17/09/2025	25/09/2035	BBIG 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	513	1	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	Não há	513	2	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	Não há	513	3	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	IPCA	513	4	15/10/2025	15/10/2032	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	BRRBRACRIY38	215000000	21500000	0	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486444	BRRBRACRIY38	100000000	10000000	0	CDI	527	2	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841065	BRRBRACRIYD4	106800000	10680000	0	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841095	BRRBRACRIYE2	186420000	18642000	2	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2843984	BRRBRACRIYF9	169400000	16940000	0	9,7502%	507	3	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2844344	BRRBRACRIYG7	117530000	11753000	3	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NG	BRRBRACRA819	525000000	52500000	0	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	IRMAOS WALKER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2521877	BRRBRACRIY12	100000000	10000000	0	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2522880	BRRBRACRIY20	100000000	10000000	0	CDI + 6,5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037760	BRRBRACRIY95	158851007	15885100	7	CDI + 3,0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037764	BRRBRACRIYA0	574526882	57452688	3	CDI + 3,0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3041088	BRRBRACRIYB8	700000000	70000000	CDI + 3,0000 %	481	3	13/10/2025	16/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3837465	BRRBRACRIYM5	521550000	52150005	CDI + 1,5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	LUCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2737576	BRRBRACRIY79	800000000	80000000	CDI + 3,3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	GUERINI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3223102	BRRBRACRIY53	897930000	89793000	CDI + 4,6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752868	BRRBRACRIY61	177070000	17700007	IPCA + 12,5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752986		102500000	10250000	IPCA + 12,5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640354	BRRBRACRIYK9	250000000	25000000	CDI + 1,8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640384	BRRBRACRIYL7	250000000	25000000	CDI + 2,3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			187000000	18700000	CDI + 0,6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	15/11/2030	IBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC4	BRRBRADBS1L3	700000000	70000000	15,8%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	VAMOS	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2958608	BRRBRACRIY87	785090000	7850909	CDI	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	ANCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K0169946	BRRBRACRA868	150000000	15000000	CDI + 3,3000 %	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	191	1	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	IPCA	191	2	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAH3	BRRBRADBS1J7	171000000	17100000	0	CDI + 5,0000 %	23	1	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAI3	BRRBRADBS1K5	190000000	19000000	0	CDI + 9,0000 %	23	2	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI + 1,2300 %	30	1	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 7,9700 %	30	2	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	30	3	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 5,0000 %	30	4	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI + 1,2300 %	30	5	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 7,9700 %	30	6	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000000	5000	CDI + 5,0200 %	544	1	20/01/2026	22/01/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000000	5000	CDI + 5,0100 %	544	2	20/02/2026	20/02/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000000	5000	CDI + 5,0000 %	544	3	20/03/2026	20/03/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000000	5000	CDI + 4,9900 %	544	4	20/04/2026	20/04/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000000	5000	CDI + 4,9800 %	544	5	20/05/2026	21/05/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			170000000	17000000	00	CDI + 4,4200 %	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	RIO IACO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3880147	BRRBRACRIWR8	100000000	10000000	0	IPCA + 12,6800 %	123	6	15/07/2025	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			750000000	75000000	0	CDI	197	1	03/11/2025	16/11/2029	USINA JB (LASA)	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	197	2	03/11/2025	17/11/2031	USINA JB LASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

														Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	BRRBRACRIZC3	40000000	40000	CDI + 5,0150 %	541	1	20/11/2025	21/11/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	BRRBRACRIZD1	40000000	40000	CDI + 5,0050 %	541	2	22/12/2025	20/12/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	BRRBRACRIZE9	40000000	40000	CDI + 4,9950 %	541	3	20/01/2026	22/01/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509336	BRRBRACRIZF6	50000000	50000	CDI + 4,9850 %	541	4	20/02/2026	20/02/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2510028	BRRBRACRIZ29	35000000	35000	IPCA + 11,5000 %	517	1	15/11/2025	17/05/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000	10	Não há	517	2	15/11/2025	16/11/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	Não há	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	FIBRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662856		45000000	45000	CDI + 4,9500 %	107	3	29/10/2025	28/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662859		20000000	20000	CDI + 4,9500 %	107	4	29/10/2025	29/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2707477	BRRBRACRIZX9	12500000	12500	CDI + 4,5000 %	491	ÚNICA	17/11/2025	18/11/2030	INDEPY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo VI

IMÓVEL LASTRO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO	CARTÓRIO	SOCIEDADE DESTINATÁRIA
Complexo do Pacaembu	Prefeitura Municipal de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP	Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.440/0001-88

PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

IMÓVEL	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR CAPTADO A SER ALOCADO AO IMÓVEL DESTINATÁRIO
Complexo do Pacaembu	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu	100%

DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO IMÓVEL LASTRO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																					
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$/mil)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2032	2034	2033	2035	2035
Complexo Pacaembu	R$ 350.000.000,00	R$13.816.524	R$21.083.860	R$18.216.214	R$21.153.331	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838

3) *Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas acima. Adicionalmente, o cronograma indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado ano poderá ser compensada nos anos seguintes.*

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

ANEXO VI-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

[●]

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

A **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da cláusula 3.2.1 do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão de Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [●] ([●]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Imóvel	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

Atenciosamente,

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: 6201F192-C85B-44AF-AD4E-6C3CF26D3B59

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA CONCESSONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 502ª EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora, categoria S1 – CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

em

São Paulo, 12 de dezembro de 2025

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

e, de outro lado,

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representante dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**");

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 25 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasse, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Termo de Securitização**") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) pela Emissora, de acordo com a Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Lei 14.430, a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis;

(B) até a presente data os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, inexistindo, portando, a necessidade de aprovação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores ou consulta aos Titulares de CRI para a celebração do presente instrumento; e

(C) as Partes desejam celebrar este Aditamento (conforme definido abaixo) para retificar o cronograma de pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI, bem como a tabela de despesas dos CRI, previstas nos Anexos II e III, respectivamente, do Termo de Securitização

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasse, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A."* ("**Aditamento**"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

2 ADITAMENTOS

2.1 As Partes desejam substituir a Tabela de Pagamentos dos CRI do Anexos II e a tabela de Despesas do Anexo III, os quais passarão a vigorar conforme previsto nos Anexos II e III da versão consolidada constante do **Anexo A** do presente Aditamento.

2.2 As Partes desejam alterar a Cláusula 15.6.1, a qual passará a vigorar conforme previsto na versão consolidada constante do Anexo A do presente Aditamento.

3 RATIFICAÇÃO

3.1 As Partes declaram que, ressalvadas as alterações constantes do presente Aditamento, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições, declarações e obrigações assumidas no Termo de Securitização e que não conflitem com objeto deste Aditamento, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, passando o presente Aditamento a ser parte integrante e indissociável do Termo de Securitização.

4 DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 O presente Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2 Este Aditamento entrará pleno vigor e efeito a partir da presente data e continuará em pleno vigor e efeito durante a vigência do Termo de Securitização.

4.3 Exceto conforme expressamente previsto no presente Aditamento, todos os demais termos e condições do Termo de Securitização permanecerão inalteradas e em pleno vigor e efeito.

4.4 As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Aditamento não implicam em novação.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil; ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento, pode ser assinado digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

4.8 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

4.9 O presente Aditamento reger-se-á pelas leis brasileiras.

4.10 As Partes elegem o foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de todos os outros, por mais privilegiados que sejam, para dirimir qualquer questão oriunda deste Aditamento.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este Aditamento eletronicamente, sem a necessidade de 2 (duas) testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(AS ASSINATURAS SEGUEM NAS PRÓXIMAS PÁGINAS)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Página de Assinatura 1/2 do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Página de Assinatura 2/2 do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.")

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM CLASSE SÊNIOR EM SÉRIE ÚNICA E EM CLASSE SUBORDINADA SEM DIVISÃO EM SUBCLASSE, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS DEVIDOS PELA CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

e, de outro lado,

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, representante dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**");

firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasse, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), de acordo com a Lei 14.430 (conforme abaixo definida) e a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) e a correspondente emissão dos CRI (conforme definido abaixo) pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

1 Definições e Autorizações

1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Prospectos (conforme definido abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Acionistas"	significam as acionistas da Devedora, quais sejam (i) a Progen (conforme abaixo definida); e (ii) a Savona (conforme abaixo definida).
"Afiliadas"	significam os controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum da Emissora.
"Agente Fiduciário" ou "**Agente Fiduciário dos CRI**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., conforme qualificada no preâmbulo acima.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"**Agente de Liquidação**" ou **"Banco Liquidante"**	significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Alienação Fiduciária"	significa a alienação fiduciária em garantia sob condição suspensiva, a ser constituída em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 15 de julho de 1965 (com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004), dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, e da Emissora, agindo em benefício dos titulares dos CRI, e dos Debenturistas das Debêntures da Terceira Série (conforme definidos na Escritura de Emissão), sobre a totalidade das ações, representativas do capital social da Devedora, quais sejam (i) as ações de propriedade da Progen; e (ii) as ações de propriedade da Savona (sendo os itens (i) e (ii) em conjunto, as "**Ações**"), bem como (iii) quaisquer direitos de subscrição das ações representativas do capital social da Devedora, bônus de subscrição (exceto o Bônus de Subscrição conforme definido na Escritura de Emissão), debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, incluindo as ações decorrentes do Bônus de Subscrição, bem como outros direitos de preferência e opções subscritos ou adquiridos relacionados com as Ações, sejam existentes ou novos, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido)
"Amortização dos CRI"	o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado de acordo com a data indicada no cronograma estabelecido no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.
"Aplicações Permitidas"	significam 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 ou compromissada com lastro em títulos públicos federais.
"Aprovação da Emissora"	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.1 deste Termo de Securitização.
"Assembleia de Titulares de CRI" ou "Assembleia"	significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.
"Ata de Aprovação da Devedora"	tem o significado previsto na Cláusula 1.2.2 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.
"Aviso ao Mercado"	significa o aviso ao mercado da oferta de distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, sob o rito de registro automático de distribuição, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em direitos creditórios devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.
"B3"	significa a **B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.
"Camila"	significa a **CAMILA MACHADO BARELLA**, brasileira, nutricionista, solteira, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.434.851-9 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 339.915.238-84.
"Cartório de RTD"	significa o competente cartório de registros de títulos e documentos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"CCI Debêntures" ou **"CCI"**	significam as cédulas de crédito imobiliário emitida nos termos da Escritura de Emissão da CCI Debêntures, representativa de cada uma das séries dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21"	o ambiente CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Cessão Fiduciária"	a cessão fiduciária, pela Devedora, em caráter irrevogável e irretratável em favor dos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emissora, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e a Vórtx, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures da Terceira Série ("**Contrato de Cessão Fiduciária**"), os seguintes direitos creditórios ("**Cessão Fiduciária**"): **(a)** todos os créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Devedora seja ou venha a ser titular em decorrência de contratos de locação fixos ou variáveis celebrados pela Emissora com relação ao Empreendimento ("**Contratos de Locação Livres**"), conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("**Direitos Creditórios Livres**"); **(b)** todos os direitos, inclusive direitos emergentes, quando aplicável, e créditos de titularidade da Devedora, diretos e indiretos, atuais e futuros, principais e assessórios, oriundos do Contrato de Concessão, compreendendo, mas não se limitando (i) ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetiva ou potencialmente, sejam ou venham a se tornar exigíveis e pendentes de pagamento pelo Poder Concedente à Devedora, bem como direitos emergentes relativos à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão ("**Recebíveis da Concessão**"); e (ii) o direito de receber todas as indenizações pela extinção, caducidade, encampação, revogação ou relicitação da concessão outorgada nos termos do Contrato de Concessão ("**Indenizações Concessão**" e, em conjunto com os Recebíveis da Concessão, os "**Direitos Creditórios da Concessão**"); **(c)** o montante correspondente a totalidade dos créditos, dos direitos, das receitas e dos recebíveis, presentes ou futuros, que a Emissora seja ou venha a ser titular, decorrentes dos contratos listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária ("**Contratos de Locação Onerados**", e em conjunto com os Contratos de Locação Livres, os "**Contratos Cedidos**"), os quais serão creditados na Conta Vinculada (conforme definida abaixo), observada a condição suspensiva ("**Direitos Creditórios Onerados**", e em conjunto com os Direitos Creditórios Livres, os Direitos Creditórios da Concessão, os "**Direitos Creditórios**"), sendo certo que em relação aos Direitos Creditórios Onerados, a

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	Cessão Fiduciária é constituída sob condição suspensiva, conforme disposto no artigo 125 do Código Civil Brasileiro e passará a ser eficaz e exequível nos termos da cláusula 3.3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária; **(d)** todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, depositados e a serem depositados, a qualquer tempo, na Conta Vinculada (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária), de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada exclusivamente pelo Agente de Garantia, na qual deverá ser depositada a totalidade dos Direitos Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os valores em trânsito ou em processo de compensação bancária ("**Direitos Depósitos Conta Vinculada**"); **(e)** todos os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Vinculada, bem como quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, de tempos em tempos, em decorrência do investimento e/ou aplicação de tais montantes em 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, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, nos termos do Contrato de Depositário ("**Investimentos Permitidos**").
"CMN"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
"Código ANBIMA"	significa o *"Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data.
"Código Civil"	significa a Lei nº 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 em vigor.
"COFINS"	significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Conta Centralizadora"	significa a **(i)** conta corrente nº 12527-0, agência 0001, mantida na Opea Sociedade de Credito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, e a **(ii)** conta corrente nº 98819-5, agência 0910, mantida banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora.
"Conta Livre Movimentação"	significa a conta corrente nº 0083967-5, agência 0237,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	mantido junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.
"Contador do Patrimônio Separado"	significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. o contador e 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 Alienação Fiduciária"	significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"* a ser celebrado, entre a Devedora, a Progen, a Savona e a Securitizadora, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária.
"Contrato de Cessão Fiduciária"	significa o "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Conta Vinculada em Garantia Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, por meio do qual será constituída a Cessão Fiduciária.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, Registrado sob o Rito Automático, Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses2, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, os Fiadores e a Devedora.
"Contrato de Concessão"	o "*Contrato de Concessão nº 01/SEME/2019*", celebrado, em 16 de setembro de 2019 entre a Devedora e o Município de São Paulo, bem como seus eventuais aditamentos.
"Contratos das Garantias Reais"	significa o Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária.
"Coordenador Líder"	significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
"CPF/MF"	significa o Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	significa os créditos imobiliários decorrentes da emissão privada das Debêntures pela Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão, a serem subscritas e integralizadas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	pela Securitizadora.
"**CRI em Circulação**"	significa para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleia de Titulares de CRI.
"CRI"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, classe sênior em série única e em classe subordinada sem divisão em subclasses, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CRI Sênior"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da classe sênior em série única da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CRI Subordinado"	Significam os certificados de recebíveis imobiliários, da classe subordinada sem divisão em subclasse da 502ª (quingentésima segunda) Emissão da Emissora, conforme emitidos e descritos neste Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Datas de Amortização"	significam as datas de amortização dos CRI, conforme cronograma previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Data de Aniversário"	Significam as datas de pagamento, conforme cronograma de pagamentos previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização e caso este não seja Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Data de Início da Rentabilidade" ou "Primeira Data de Integralização"	A primeira integralização dos CRI de cada Série.
"Data de Emissão dos CRI"	15 de dezembro de 2025.
"Data de Integralização"	significa cada data em que houver a subscrição e integralização dos CRI de cada Série pelos Investidores Qualificados.
"Data de Pagamento da	significam as datas de pagamento da remuneração dos CRI

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Remuneração dos CRI"	de cada Série, conforme cronograma previsto no **Anexo II** deste Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI"	tem o significado disposto no Cláusula 3.7.1 deste Termo de Securitização.
"Debêntures"	significam as Debêntures da Primeira Série (conforme abaixo definida) e as Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definida), em conjunto.
"Debêntures da Primeira Série"	significam as debêntures da 1ª (primeira) série das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, conforme a Escritura de Emissão, subscritas e integralizadas pela Securitizadora.
"Debêntures da Segunda Série"	significam as debêntures da 2ª (segunda) série das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie a ser convolada em garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 3 (três) séries, da 4ª (quarta) emissão da Devedora, conforme a Escritura de Emissão, subscritas e integralizadas pela Securitizadora.
"Despesas Flat"	significam as despesas listadas no **Anexo III** da Escritura de Emissão.
"Destinação dos Recursos"	tem o significado previsto na Cláusula 3.21.1 deste Termo de Securitização.
"Devedora"	significa a **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Capivari, nº 195, Pacaembu, CEP 01246-020, inscrita no CNPJ sob o nº 30.262.440/0001-88.
"Dia Útil"	significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Documentos Comprobatórios"	significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos demais documentos relacionados à Destinação dos Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação.
"Documentos da Operação"	significam os seguintes documentos: (i) a Escritura de Emissão; (ii) o boletim de subscrição das Debêntures; (iii) os Contratos das Garantias Reais; (iv) as Escrituras de Emissão das CCI; (v) este Termo de Securitização; (vi) as intenções de investimento dos CRI; (vii) os Prospectos; (viii) a Lâmina da Oferta; (ix) o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Início; (xi) o Anúncio de Encerramento; (xii) quaisquer outros documentos necessários à Oferta, e (xiv) quaisquer eventuais aditamentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.
"Eduardo"	significa o **EDUARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, administrador, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 28.577.465-7 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 286.937.088-13.
"Emissão"	a presente emissão dos CRI, da 502ª (quingentésima segunda) Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	a **OPEA SECURITIZADORA S.A.,** conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão"	o "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie a ser Convolada em Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.",* celebrado em 22 de novembro de 2025 e aditado em 25 de novembro de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores.
"Escriturador"	Significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ., instituição responsável pela escrituração dos CRI.
"Encargos Moratórios"	tem o significado previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
"Escritura de Emissão de CCI Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob Forma Escritural*", celebrada em 25 de novembro de 2025, entre a Instituição Custodiante, a Emissora e a Devedora, na figura de interveniente anuente, por meio da qual a CCI Debênture foi emitida.
"Fiadores"	significam a Camila, o Rafael, o Eduardo e o Ricardo, em conjunto.
"Fiança"	significa a garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pelos Fiadores na Escritura de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Fundo de Despesas"	significa o fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, mediante desconto do valor a ser recebido pela Devedora em razão da integralização das Debêntures,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	para pagamento de todos os valores devidos a título de despesas recorrentes da Operação de Securitização, e das eventuais despesas extraordinárias futuras, que deverá respeitar o Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 15.6 deste Termo de Securitização.
"**Fundo de Reserva**"	significa o fundo de reserva, no qual serão retidos os recursos disponíveis da Conta Centralizadora, em cada Data de Apuração (conforme abaixo definido), o montante equivalente às 3 (três) parcelas subsequentes estimadas referentes à Remuneração dos CRI do período ("**PMT**").
"Garantias"	significa a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária e a Fiança, em conjunto.
"Garantias Reais"	significa a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária, em conjunto.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado"	significa em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticas"	significam as hipóteses de vencimento antecipado automáticas, que acarretam o vencimento automático das Debêntures e, por consequência, dos CRI, previstas na Cláusula 7.2 da Escritura de Emissão, bem como na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automáticas"	significam as hipóteses de vencimento antecipado não automáticas, que podem acarretar, mediante deliberação dos Titulares dos CRI, no vencimento das Debêntures e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão, bem como da Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
"ICSD" ou **"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida"**	significa o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida, conforme calculado nos termos da Escritura de Emissão.
"Imóveis Lastro"	significam os imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
"Investidores Qualificados"	os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"IBGE"	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**IPCA/IBGE**"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e 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.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina da Oferta"	tem o significado previsto na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização.
"Lastro"	significa as Debêntures.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 4.728"	significa a Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor.
"Lei de Valores Mobiliários"	significa Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei nº 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei nº 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 11.101"	significa a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;
"Leis Anticorrupção"	significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, crimes contra a ordem econômica e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, na forma da Lei nº 6.385, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, do Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor (que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	outubro de 2003), da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977, e a *UK Bribery Act*, conforme aplicável.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Meios de Divulgação"	significam as páginas da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3 e (iv) da CVM.
"Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório"	a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate da data do evento de Resgate Antecipado Obrigatório.
"Obrigações Garantidas"	significa todas **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), conforme o caso, do valor devido em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), Resgate Total Obrigatório das Debêntures da Terceira Série ou em razão de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) das obrigações decorrentes das Debêntures, dos Encargos Moratórios e dos demais encargos, relativos às Debêntures, seja na data de pagamento ou em decorrência de cada evento citado acima, conforme previsto na Escritura de Emissão; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, desde que comprovadas, bem como as obrigações relativas ao Agente de Liquidação, ao Escriturador, à B3, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora e demais prestadores de serviço envolvidos na Emissão de Debêntures; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI, e/ou a Securitizadora venham a desembolsar no âmbito da presente Emissão e/ou em virtude da constituição e manutenção das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais, efetivamente comprovados, incidentes sobre a excussão das Garantias Reais

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"Oferta"	significa a distribuição pública, em regime de garantia firme, dos CRI, no mercado brasileiro de capitais, sob regime de rito automático de registro, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"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, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação estruturada e de um negócio jurídico complexo que objetiva a Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430, e do artigo 6º da Lei 9.514, da qual a emissão das Debêntures, a serem representadas pelas CCI Debêntures, são partes.
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio único e indivisível constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Período de Reserva"	significa o período indicado nos Prospectos pelo qual os Investidores poderão apresentar pedidos de reserva para os CRI.
"Pessoa Vinculada"	os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhe atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a eles vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
"PIS"	significa o Programa de Integração Social;
"Prazo de Vencimento dos CRI"	os CRI terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035.
"Preço de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 deste Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para a definição da taxa final da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, e, consequentemente, a taxa final da Remuneração dos CRI Sênior, limitada à Taxa Teto. O recebimento de intenções de investimento ocorrerá durante Período de Reserva. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Securitizadora ou Assembleia de Titulares dos CRI.
"Progen"	significa a **PROGEN S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Largo do Arouche, 24, 3°, 4º, 5° e 6° andares, Vila Buarque, CEP 012.19-010, inscrita no CNPJ sob o nº 57.748.204/0001-22.
"Prospecto Definitivo"	tem o significado previsto na Cláusula 3.18.4 deste Termo de Securitização.
"Prospecto Preliminar"	tem o significado previsto na Cláusula 3.18.7 deste Termo de Securitização.
"Prospectos"	significa o Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, em conjunto.
"Rafael"	significa o **RAFAEL CARNEIRO BASTOS DE CARVALHO**, brasileiro, arquiteto, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.001.096 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 223.386.228-71.
"Recursos Líquidos"	significa os recursos líquidos a serem captados por meio das

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	Debêntures, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo III da Escritura de Emissão e no **Anexo III** do presente Termo de Securitização.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA"	significam as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", emitidas pela ANBIMA, em vigor nesta data.
"Remuneração dos CRI Sênior"	significa a remuneração dos CRI Sênior, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2.1 deste Termo de Securitização.
"Remuneração dos CRI Subordinados"	significa a remuneração dos CRI Subordinados, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2.4 deste Termo de Securitização.
"Requisitos de Integralização"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"Requisitos de Integralização das Debêntures"	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série"	tem o significado previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série"	tem o significado previsto na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Na Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures.
"Resolução CVM nº 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 44"	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 60"	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"Resolução CVM nº 81"	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM nº 160"	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Ricardo"	significa o **RICARDO MACHADO BARELLA**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de separação total de bens, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo do Arouche, 24, 4º andar, sala 7, Vila Buarque, CEP 01.219-010, portadora da Cédula de Identidade RG nº 32.429.013-5 SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 317.561.608-99.
"Savona"	significa o **SAVONA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Libero Badaró, nº 425, conjunto 181 e 182, Centro, CEP 01.009-000, inscrito no CNPJ sob o nº 21.500.399/0001-40.
"Taxa Substitutiva"	tem o significado previsto na Cláusula 5.1.4 deste Termo de Securitização.
"Termo de Securitização" ou **"Termo"**	o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*".
"Taxa DI"	significam as taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa SELIC"	significa a taxa média ponderada e ajustada das operações de financiamento por um dia lastreadas em títulos públicos federais, custodiados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, conforme divulgadas pelo Banco Central do Brasil.
"Titulares de CRI"	são os detentores de CRI, a qualquer tempo.
"Valor das Debêntures"	em contraprestação à subscrição e integralização das Debêntures, a Securitizadora pagará à Devedora o valor total de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto na Escritura de Emissão.
"Valor Inicial do Fundo de Despesas"	tem o significado previsto na 15.6.1 deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

"Valor Nominal Unitário"	o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, qual seja R$ 1.000,00 (mil reais), ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, nas demais datas.
"Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série"	significa o valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Debêntures da primeira série atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, conforme cálculo previsto na Escritura de Emissão

1.2 Aprovação da Emissão

1.2.1 A Emissão e a Oferta foram autorizadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no Estatuto Social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O Estatuto Social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2 ("**Aprovação da Emissora**").

1.2.2 A emissão das Debêntures, a celebração da Escritura de Emissão, a constituição das Garantias Reais, e autorização para que a diretoria da Devedora pratique todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão de Debêntures e da Oferta, à constituição das Garantias Reais, bem como a contratação de todos os prestadores de serviço necessários à consecução da Emissão de Debêntures, da Oferta, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, foram realizados com base nas deliberações aprovadas em assembleia geral extraordinária da Devedora realizada em 22 de novembro de 2025, retificada e ratificada em 25 de novembro de 2025 ("**Ata de Aprovação da Devedora**"), a qual será arquivada na JUCESP e (i) publicada no jornal "*Data Mercantil*", com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na respectiva página do referido jornal na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitidas por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, alínea "b" e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) divulgada na página da Devedora na rede mundial de computadores e por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 62, inciso I, §5º da Lei das Sociedades por Ações, art. 3º da Resolução da CVM nº 226, de 6 de março de 2025, conforme em vigor ("**Resolução CVM 226**"), e do artigo 89, inciso VIII, §5º e §6º, da Resolução CVM 160, em até 7 (sete) dias contados de sua assinatura.

2 Do Objeto dos Créditos Imobiliários

2.1 Corporativos – Créditos Imobiliários

2.1.1 Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** deste Termo de Securitização nos termos do inciso V do art. 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2 deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

2.1.2 **Classificação ANBIMA**: Os Créditos Imobiliários são classificados como: **(i)** categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, I, "b", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "Concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, II, "b" das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "Imóvel Comercial", Considerando que os recursos serão destinados ao Empreendimento (conforme definido abaixo), o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, III, "e", das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures Lastro, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das Regras e Procedimentos ANBIMA.

2.1.3 **Valor Nominal total dos Créditos Imobiliários na Data da Emissão**: O valor total dos Créditos Imobiliários é de R$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observados os termos e condições aqui previstos, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação aplicáveis.

2.1.4 **Pagamento do Valor das Debêntures**: Nos termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, a Emissora pagará à Devedora o Valor das Debêntures, mediante o desembolso dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes para integralização das Debêntures e após os descontos previstos na Escritura de Emissão.

2.1.5 **Formalização da aquisição pela Emissora, indicando a maneira pela qual os créditos foram adquiridos/integralizados pela Emissora:** A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora por meio da celebração da Escritura de Emissão, culminando na subscrição e integralização das Debêntures, cujas características estão listadas no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 2.1.4 acima. As Debêntures se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, produzindo, na Data da Emissão, todos os efeitos que correspondem a parte do lastro dos certificados objeto da presente Emissão, os quais estão vinculados no Patrimônio Separado, em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante Regime Fiduciário, de modo que serão subscritas e integralizadas pela Securitizadora no contexto da Operação de Securitização.

2.1.6 **Devedores dos Créditos Imobiliários:** a Devedora, nos termos dos Créditos Imobiliários.

2.1.7 **Origem dos Créditos Imobiliários:** As Escrituras de Emissão das CCI**.**

2.1.8 **Subordinação entre classes integrantes da Emissão e índice de subordinação**: Os CRI Subordinados serão subordinadas ao CRI Sênior, de acordo com a Cascata de Pagamento (conforme abaixo definida).

2.1.9 **Pagamentos Decorrentes do Lastro:**

(i) **Pagamento Decorrentes dos Créditos Imobiliários**. Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão depositados na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes ("**Pagamento Créditos Imobiliários**").

(ii) **Pagamento Decorrentes dos Créditos Imobiliários:** Todos e quaisquer recursos decorrentes do Pagamento Créditos Imobiliários deverão ser transferidos automaticamente pela Emissora, para a Conta Centralizadora, na

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

qual será constituído o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, nos termos das Cláusulas 10.4 e 15.6 abaixo, respectivamente, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes:

(a) Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. 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 este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários:

(I) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(II) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(III) destinam-se exclusivamente ao pagamento das Obrigações Garantidas;

(IV) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(V) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(VI) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2 Documentos e anexos cabíveis à custódia do Lastro:

2.2.1 A Instituição Custodiante realizará a custódia eletrônica (a) das Escrituras de Emissão das CCI; (b) da Escritura de Emissão; e (c) deste Termo de Securitização.

2.2.2 Os documentos mencionados nesta Cláusula 2.2 serão custodiados junto à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Integralização dos CRI.

2.2.3 **Custódia**. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital das Escrituras de Emissão de CCI até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 33 e 34, da Resolução CVM nº 60.

2.3 Administração e cobranças dos créditos:

2.3.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer na forma e nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários incluindo, mas não se limitando a excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos – sendo observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não são parte do Patrimônio Separado.

3 Características da Emissão

3.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.1.1 **Quantidade de Patrimônios Separados.** a Emissão contará com a instituição de 1 (um) Patrimônio Separado.

3.1.2 **Classes e Séries:** 2 (duas) classes, sendo (i) a classe sênior em série única, sendo os CRI da primeira classe denominados como "**CRI Sênior**"; e (ii) classe subordinada sem divisão em subclasses, sendo os CRI da segunda classe denominados como "**CRI Subordinados**" e, em conjunto com os CRI Sênior, os "**CRI**".

3.1.3 **Número da Emissão:** 502ª (quingentésima segunda).

3.2 Quantidade de CRI:

3.2.1 Serão emitidos 350.000 (trezentos e cinquenta mil) CRI, sendo (i) 275.000 (duzentos e setenta e cinco mil) CRI Sênior; e (ii) 75.000 (setenta e cinco mi) CRI Subordinados.

3.3 Valor Total da Emissão:

3.3.1 O valor total dos CRI será de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sendo (i) R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Sênior; e (ii) R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) correspondente aos CRI Subordinados.

3.4 Valor Nominal Unitário dos CRI:

3.4.1 O Valor Nominal dos CRI é R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

3.5 Data de Emissão dos CRI:

3.5.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia 15 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**").

3.6 Local de Emissão:

3.6.1 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.7 Prazo e Data de Vencimento dos CRI:

3.7.1 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total ou de Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), com o consequente cancelamento das dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 3.656 (três mil e seiscentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035.

3.8 Regime Fiduciário:

3.8.1 Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização.

3.9 Garantia Flutuante:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

3.9.1 Não serão constituídas garantias flutuantes pela Securitizadora sobre os CRI.

3.10 Garantias:

3.10.1 Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, entretanto, a emissão das Debêntures contará com as Garantias, observado o disposto na Escritura de Emissão, respectivamente.

3.11 Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:

3.11.1 Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Balcão B3), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3 (Balcão B3).

3.12 Classificação de Risco:

3.12.1 Foi contratada como agência de classificação de risco para os CRI a **Fitch Ratings Brasil Ltda.**, agência classificadora de risco especializada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0002-14 ("**Agência de Classificação de Risco**"), ou a Moody's América Latina Ltda. ou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., em caso de substituição da Agência de Classificação de Risco, sendo que a Agência de Classificação de Risco irá atribuir o rating preliminar aos CRI.

3.13 Forma e Comprovação da Titularidade:

3.13.1 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.14 Local de Pagamento:

3.14.1 Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Devedora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente este Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Devedora.

3.15 Atraso no Recebimento dos Pagamentos:

3.15.1 Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários não sejam realizados nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários estarão sujeitos: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

3.16 Prorrogação dos Prazos:

3.16.1 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

3.17 Utilização de Instrumentos de Derivativos:

3.17.1 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.

3.18 Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI:

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

3.18.2 O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

3.18.3 A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

3.18.4 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

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

3.18.6 Público-Alvo: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados.

3.18.7 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 do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

3.18.9 **Coleta de Intenções de Investimento**: O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder verificará a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir a taxa final para a remuneração dos CRI Sênior e, consequentemente, a taxa final para a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, limitada à Taxa Teto (conforme abaixo definido) ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento à Escritura de Emissão, às Escrituras de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.

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

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

(i) o Investidor Qualificado, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro contratada pelo Coordenador Líder para participar da Oferta ("**Instituição Participante da Oferta**"), durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor Qualificado deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os investidores profissionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Qualificados, nos termos do item (iv) acima.

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

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

3.18.14 **Intenções de Investimento**: A intenção de investimento enviada/formalizada pelo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Investidor Qualificado constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

3.18.15 A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor Qualificado como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor Qualificado obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; 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.

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

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

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

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

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

3.18.21 Os Investidores Qualificados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI ("**Preço de Integralização**"), mediante o pagamento à vista, na primeira data de integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

3.18.22 **Pessoas Vinculadas**: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

3.18.23 São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

prepostos do Coordenador Líder que desempenhe atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a eles vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

3.18.25 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 3.18.24 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 3.18.17. acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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.

3.18.26 Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificado que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores Qualificado que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

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

3.18.28 **Critério de Colocação**: caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, a alocação será operacionalizada discricionariamente, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, levando em consideração suas relações com investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Devedora.

3.18.29 **Modificação da Oferta**: caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor Qualificado está ciente de que a Oferta foi alterada e

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

de que tem conhecimento das novas condições; e (iii) os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Qualificado revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.18.30 **Suspensão ou Cancelamento da Oferta**: caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor Qualificado que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação.

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

(ii) O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor Qualificado, pela respectiva Instituição Participante da Oferta, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.18.31 **Distribuição Parcial**: Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

3.18.32 **Opção de Lote Adicional**: A Emissão e a Oferta não poderão ter seu valor e quantidade de CRI, e consequentemente das Debêntures, aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional dos CRI ou Debêntures, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.18.33 **Formador de Mercado**: Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

ANBIMA, o Coordenador Líder e a Emissora recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

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

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

3.19 Público-Alvo:

3.19.1 Os CRI serão ofertados, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

3.20 Destinação de recursos pela Emissora:

3.20.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do Valor das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão.

3.21 Destinação de recursos pela Devedora:

3.21.1 Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a integralização das Debêntures serão integralmente destinados para o pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos**, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu, o qual compreende o Estádio Machado de Carvalho e o Centro Poliesportivo, ambos logrados na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, dentro das limitações da Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP ("**Empreendimento**"), observada a forma de utilização dos recursos descritos na Cláusula 4.1 e seguintes da Escritura de Emissão e o cronograma indicativo da utilização dos recursos no Anexo I da Escritura de Emissão e no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

3.21.2 Para fins do disposto na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis, "**Recursos Líquidos**" significa os recursos líquidos a serem captados por meio das Debêntures, descontados os recursos necessários ao pagamento das despesas *flat*, conforme listadas no Anexo III na Escritura de Emissão ("**Despesas Flat**"), os recursos necessários para a composição do Fundo de Despesas mediante a retenção do Preço de Integralização, observado o disposto na Cláusula 15.6 e seguintes.

3.21.3 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 3.21.4 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI, referentes à Destinação de Recursos, perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.21.4 A Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão e **Anexo VI** deste Termo de Securitização, sendo que, caso

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes dos CRI em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem a necessidade de prévia anuência dos Titulares de CRI.

3.21.5 A comprovação da Destinação dos Recursos, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão pela Devedora, conforme modelo previsto no Anexo VII a este Termo ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) envio dos Documentos Obrigatórios, obrigando a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, semestralmente, a partir da Data de Emissão ("**Data de Verificação**"), nos dias 30 de julho e 30 de janeiro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de julho de 2026 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2026, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro, observado o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto Anexo I-A da Escritura de Emissão.

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

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

3.21.8 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da Emissão de Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 3.21.5 acima, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 3.21.5 acima. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

3.21.9 Na hipótese da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário vir e/ou vierem a ser demandadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e ao Agente Fiduciário, cópia das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

recursos.

3.21.10 Na hipótese descrita na Cláusula 3.21.9 acima, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que esta for recebida pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI com cópia à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.21.11 O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.21.12 A Devedora deverá, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI.

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

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

3.21.15 A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), ou, em segunda convocação, no mínimo, a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação

3.21.16 A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos, nos termos da Cláusula 3.21.15 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 10 (dez) Dias Úteis. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de convocação em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação. Caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI Debêntures, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI .

3.21.17 A Devedora será responsável pela verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou de adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

3.21.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

3.21.19 A Devedora, desde já, declara e garante, sob as penas da lei e da regulamentação da CVM, que não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando a mesma destinação de recursos desta Emissão como lastro no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.21.20 Adicionalmente, a Devedora, para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, deverá demonstrar a sua capacidade de destinar ao Empreendimento todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão de Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes dos Empreendimentos.

3.22 Vinculação dos Pagamentos:

3.22.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, de modo que todos e quaisquer recursos a eles relativos serão depositados na Conta Centralizadora e expressamente vinculados aos CRI.

4 Características Gerais do CRI

4.1 Requisitos de Integralização das Debêntures. A integralização dos CRI e consequentemente das Debêntures está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos ("**Requisitos de Integralização das Debêntures**" ou "**Requisitos de Integralização"**):

(i) Arquivamento da Ata de Aprovação da Devedora na JUCESP;

(ii) Publicação e divulgação da Ata de Aprovação da Devedora, nos termos da Cláusula 1.2.2 acima;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(iii) Registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3;

(iv) Registro da Oferta na CVM;

(v) Custódia do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI em até 1 (um) Dia Útil contado de sua formalização;

(vi) Registro dos Contratos das Garantias Reais perante o Cartório de RTD;

(vii) Registro da Escritura de Emissão perante o Cartório de RTD;

(viii) Emissão e subscrição da totalidade das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão;

(ix) Manutenção da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações da Devedora nos Documentos da Operação, conforme declaração indicadas na Escritura de Emissão;

(x) Observância das demais condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

(xi) Adimplemento, pela Devedora e pelos Fiadores, de todas as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação dos quais sejam parte;

(xii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação de Securitização realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e

(xiii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados pela Emissora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização.

Cumpridos os respectivos Requisitos de Integralização Debêntures, os respectivos recursos líquidos serão depositados na conta corrente nº 0083967-5, agência 0237, mantido junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora.

4.2 Integralização

4.2.1 Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Qualificados quando do cumprimento cumulativo e integral dos respectivos Requisitos de Integralização.

4.2.2 Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá, na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Atualizado dos CRI, conforme o caso, ou o saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Atualizado Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

integralização dos CRI (exclusive) ("**Preço de Integralização**").

4.2.3 Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam integralizados na mesma data, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que o preço da Oferta é único. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na Taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (ii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

4.3 Encargos moratórios

4.3.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("**Encargos Moratórios**"). Sendo certo que, caso o atraso no pagamento pela Emissora derive, exclusivamente, de impontualidade no pagamento das Debêntures pela Devedora, os Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente por esta.

5 Cálculo da Atualização Monetária e Remuneração

5.1 Atualização Monetária dos CRI Sênior

5.1.1 O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, serão atualizados, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior , conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, após cada amortização ou incorporação de juros, conforme aplicável, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

onde:

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

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior à Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior a Data de Aniversário, exemplificativamente, caso a primeira Data de Aniversário, seja em junho, será utilizado o número índice referente a abril, divulgado em maio;

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "k";

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

dup = número de dias úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de dias úteis entre a última Data de Aniversário (exclusive) e a Data de Aniversário subsequente (inclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário, será considerado "dut" o período de 21 (vinte e um) Dias Úteis;

Sendo que:

(i) A aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste neste Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) Considera-se "**Data de Aniversário e/ou Data de Pagamento**" as datas, conforme o cronograma de pagamentos constantes no **Anexo II** deste Termo de Securitização;

(iv) 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;

(v) 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; e

(vi) A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada.

5.1.2 Caso, na Data de Aniversário, o IPCA/IBGE não esteja ainda disponível, será utilizada a sua última variação positiva disponível.

5.1.3 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização para os CRI, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA/IBGE, a projeção do IPCA/IBGE calculada com base na média coletada com o comitê de acompanhamento macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.4 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("**Período de**

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA/IBGE deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, nos termos previstos neste Termo de Securitização, na Lei das Sociedades por Ações e na Escritura de Emissão, para definição do novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI Sênior, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE.

5.1.5 Caso o IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures da Primeira Série e dos CRI Sênior, conforme o caso, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.6 Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI Sênior representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI Sênior em Circulação em primeira convocação e, em segunda convocação, 1/3 (um terço) dos CRI Sênior em Circulação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI Sênior em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia dos Titulares dos CRI Sênior, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração dos CRI Sênior calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI Sênior aplicável aos CRI Sênior a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA/IBGE, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA/IBGE, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.2 Remuneração dos CRI

5.2.1 **Remuneração dos CRI Sênior**. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (*http://www.anbima.com.br*), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração dos CRI Sênior**",

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

respectivamente).

5.2.2 A Remuneração dos CRI Sênior e será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

em que:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI Sênior devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$Fator\ Juros = \left(\frac{i}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

$\boldsymbol{i}$ = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = é o número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização dos CRI Sênior (inclusive), e a data atual (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

5.2.3 O primeiro período do de capitalização será compreendido entre a data de integralização, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até a Data de Vencimento dos CRI.

5.2.4 **Remuneração dos CRI Subordinados**. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("Remuneração dos CRI Subordinados" e, em conjunto com a "Remuneração dos CRI Sênior, "Remuneração dos CRI")

$$\boldsymbol{J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

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

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

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

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread)

onde:

"Fator DI" = produtório dos fatores (1 + TDIk) com uso do percentual aplicado, a partir da primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}[1 + TDI_k]$$

"**n**" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

"**k**" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

"**TDIk**" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

FatorSpread = Fator de Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Spread: 2,500

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou Data de pagamento de Remuneração dos CRI Subordinados, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data do cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão $\left(1+TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo.

5.2.5 **Indisponibilidade da Taxa DI**. Se, quando do cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Titulares do CRI Subordinados, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.2.6 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos da data de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI ou da impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados, nos termos previstos neste Termo de Securitização para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI Subordinados a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI Subordinados quando do cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI Subordinados.

5.2.7 Caso a Taxa DI deixe de estar limitada ou volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não serão realizadas, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Subordinados.

5.2.8 Caso, na Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração dos referidos dos CRI entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, maioria dos CRI Subordinados em Circulação, em primeira e segunda convocação, ou caso a assembleia não seja instalada em segunda convocação por falta de quórum, ou, ainda, caso instalada em segunda convocação, não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da Segunda Série, esta apenas após a integral liquidação das Debêntures da Primeira Série, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data da realização da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI Subordinados prevista acima, da data em que a mesma deveria ter ocorrido (caso não seja instalada em segunda convocação) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI Subordinados ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3 Pagamento de Remuneração dos CRI

5.3.1 **Pagamento da Remuneração dos CRI**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 19 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos conforme as datas previstas no **Anexo II**, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**" ou "**Data de Pagamento da Remuneração"**).

5.3.2 Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração dos CRI prevista neste Termo de Securitização.

5.4 Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

5.4.1 **Amortização das CRI Sênior e dos CRI Subordinados**. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e/ou de Resgate Antecipado Obrigatório, com o consequente cancelamento dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior , o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela indicada no **Anexo II** deste Termo de Securitização, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das dos CRI deverá ocorrer em 19 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Sênior**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI Subordinados**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização dos CRI**").

6 Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

6.1 **Resgate Antecipado do CRI**: A Emissora deverá promover o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (i) da ocorrência do resgate antecipado total das Debêntures por parte da Devedora, seja em decorrência: (a) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; ou (b) do resgate antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI ou caso não seja realizada a assembleia por falta de quórum de instalação, em segunda convocação, ou por falta de quórum de deliberação, nos termos da Cláusula 5.1.4 acima; ou (ii) da declaração de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão ("**Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**").

6.2 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série*. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 15 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), observados os termos e condições abaixo descritos:

6.2.1 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série (exclusive), conforme o caso; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; ou

(ii) valor presente das parcelas vincendas após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e apurada no quarto Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, vincendas após a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, sendo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, apurados na Data de Início da Rentabilidade;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

6.2.2 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI Subordinados, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos) *flat*, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerado pelo prazo médio remanescente das Debêntures da Segunda Série ("**Prêmio**"):

6.2.3 O Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUresgate = VA + VA * (d/252 * Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = média da quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série e cada Data de Amortização das Debêntures da Segunda Série subsequente, ponderada, pelos respectivos valores das parcelas de amortização.

6.2.4 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira e da Segunda Séries, conforme o caso, poderá ser realizado individualmente ou em conjunto para as Debêntures da Primeira Série e para as Debêntures da Segunda Série.

6.2.5 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total da respectiva Série, somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Titulares dos CRI da respectiva Série ou publicação de anúncio, conforme o caso, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado**") com, no mínimo, 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série ("**Data do Resgate Antecipado dos CRI**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a Data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série, observado o disposto acima; e **(c)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série.

6.2.6 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, pela Devedora, a Emissora deverá obrigatoriamente realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série, nos mesmos termos da Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

6.2.7 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da respectiva Série será realizado por meio do Banco Liquidante.

6.2.8 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.9 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI da respectiva Série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

7 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

7.1 Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 19 de dezembro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures de cada uma das Séries, de forma proporcional entre as Séries, observado os termos e condições previstos abaixo ("**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures**"), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série.

7.2 Ocorrendo o Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária da totalidade dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

7.2.1 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior valor obtido pelos critérios mencionados nos itens "(i)" e "(ii)" abaixo: **(i)** Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização do CRI Sênior ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série; **(ii)** o valor presente das parcelas vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série relativas ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido (a) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, utilizando-se como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, 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 da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série, calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da Primeira Série:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures da Primeira Série, vincendas após a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série e, até a

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores vincendos após a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, apurados na Primeira Data de Integralização do CRI da respectiva Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$\boldsymbol{FVPk} = \{[(\mathbf{1} + \boldsymbol{TESOUROIPCA})^{\frac{\boldsymbol{nk}}{\mathbf{252}}}]\}$$

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Debêntures da Primeira Série na data do efetivo resgate;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^{n} \boldsymbol{nk} \times (\frac{\boldsymbol{VNEk}}{\boldsymbol{FVPk}})}{\boldsymbol{VP}} \times \frac{\mathbf{1}}{\mathbf{252}}$$

7.2.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série o valor devido pela Devedora será equivalente: ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**"); e **(iii)** do Prêmio. O Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

PUamortização = VA + VA * (d/252 * Prêmio da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série)

Sendo que:

VA = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos; e

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série e a Data de Vencimento.

7.2.3 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série somente será realizada mediante envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série das Debêntures e, consequentemente, a Amortização Extraordinária da respectiva Série dos CRI ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI; **(ii)** o valor a ser pago à Emissora a título da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da respectiva Série e, consequentemente, da Amortização Extraordinária dos CRI.

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

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

7.2.6 A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.7 A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será realizada por meio do Banco Liquidante.

7.2.8 A Amortização Extraordinária Obrigatória 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 de realização de amortização extraordinária.

8 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures

8.1.1 A qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, na hipótese de (i)

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) ocorrência de Vencimento Antecipado Automático ou decretação de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures deliberado pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iv) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório**"), mediante o pagamento à Emissora do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a Data de Aniversário das Debêntures imediatamente anterior, até a data do efetivo pagamento, sendo certo que em qualquer uma das hipóteses acima, não será devida pela Devedora qualquer prêmio em decorrência da realização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório**").

8.1.2 A Devedora deverá comunicar a Emissora sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Obrigatório, por meio de comunicação escrita endereçada à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Obrigatório; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório ("**Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório**").

8.1.3 O envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Debêntures pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, e, consequentemente, dos CRI, qual deverá ser pago pela Devedora à Emissora da respectiva Série no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Obrigatório; e (ii) fará com que Emissora da inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

8.1.4 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

8.1.5 O resgate antecipado obrigatório dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos desta Cláusula, será realizado por meio do Banco Liquidante.

8.1.6 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

8.1.7 Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI, em decorrência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

9 Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

9.1 Constituição de garantias do CRI

9.1.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além do Regime Fiduciário e consequentemente da instituição do Patrimônio Separado. Não obstante, as Debêntures contam com as Garantias, constituída nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos das Garantias Reais.

9.2 Constituição de garantias do crédito lastro

9.2.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, foram constituídas, em favor da Emissora, as Garantias, conforme disposto na Escritura de Emissão e nos Contratos das Garantias Reais. Os Contratos das Garantias Reais serão registrados dentro dos prazos e condições estabelecidos nos Contratos das Garantias Reais.

9.2.2 **Compartilhamento das Garantias**. Não obstante o disposto na Cláusula 9.2.1, a Cessão Fiduciária é constituída em benefício conjunto dos Debenturistas das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série (conforme definição da Escritura de Emissão), todos representados pelo Agente de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), e serão compartilhadas proporcionalmente ao saldo devedor existente os Titulares dos CRI e dos Debenturistas da Terceira Série, nos mesmos termos, *pari passu,* observada a Cascata de Pagamentos em decorrência das Debêntures da Primeira Série, das Debêntures da Segunda Série e das Debêntures da Terceira Série.

10 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

10.1 Regime Fiduciário.

10.1.1 Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, bem como da Resolução CVM 60, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora, constituindo os referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.1.2 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, e registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

10.2 Constituição de um patrimônio separado.

10.2.1 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais, e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.3 Composição do patrimônio separado.

10.3.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelas Debêntures, pelas Garantias Reais e pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

10.3.2 Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI, bem como do Patrimônio Separado, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

10.4 Fundo de Reserva

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

10.4.1 A Emissora deverá reter na Conta Centralizadora, em cada Data de Apuração, o montante equivalente às 3 (três) parcelas subsequentes estimadas referentes Remuneração dos CRI do período, cujos valores serão comunicados pela Emissora à Devedora (sendo a retenção previstas acima, a "**PMT**").

10.4.2 No primeiro Dia Útil de cada semana, sendo a primeira verificação contada da Primeira Data de Integralização (cada uma, um "**Data de Apuração**"), a Emissora deverá verificar se os recursos efetivamente retidos no Fundo de Reserva são iguais ou maiores que o valor estimado da PMT, calculado conforme projeção da Securitizadora, observado o disposto neste Termo de Securitização, no prazo da respectiva Data de Apuração.

10.4.3 Caso, em qualquer Data de Apuração, os recursos existentes no Fundo de Reserva sejam iguais ou superiores aos valores estimados devidos a título de PMT, a Emissora promoverá a retenção do excedente do Fundo de Reserva para cumprir com a Cascata de Pagamento.

10.5 Caso, no final do prazo de vigência dos CRI ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou no Fundo de Reserva, a Emissora deverá promover a transferência de eventuais recursos para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI, enviado pelo Agente Fiduciário.

10.6 Destituição e substituição da companhia securitizadora no caso de insolvência.

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

10.7 Obrigações do Patrimônio Separado.

10.7.1 O Patrimônio Separado arcará diretamente com as obrigações referentes à liquidação dos CRI, pagamento das despesas conforme disposto na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização, bem como com as obrigações fiscais correlatas nos termos da regulamentação aplicável, conforme disposto neste Termo de Securitização.

10.8 Isenção de ações ou execuções de outros credores.

10.8.1 Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Debêntures, as Garantias Reais e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.9 Aplicações financeiras

10.9.1 Os recursos da Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas.

10.9.2 Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora que sejam oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 16 deste Termo de Securitização, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

10.10 Registro

10.10.1 O Termo de Securitização será entregue à Instituição Custodiante, nos termos da Lei

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

nº 10.931, para (i) custódia, nos termos da declaração constante do Anexo IV - B - Declaração de Custódia ao presente Termo de Securitização, e do artigo 3º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60; e (ii) deverá ser registrado na B3 nos termos do artigo 26 da lei 14.430.

10.11 Responsabilidade da Emissora perante o Patrimônio Separado

10.11.1 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430, da Resolução CVM nº 60 e do disposto neste Termo de Securitização.

10.11.2 A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença judicial ou administrativa com exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal.

10.12 Exercício social

10.12.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, findo todo dia 31 de dezembro de cada ano, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60, sendo a primeira em dezembro de 2026.

10.13 Cobrança e monitoramento dos créditos

10.13.1 O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável, desde que aprovado dessa forma em Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos.

11 Declarações e Obrigações da Emissora

11.1 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 securitizadora de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações previstas aqui e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(v) a celebração e cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização não infringirem ou contrariam: **(a)** contratos de que a Emissora faça parte ou resultar em (I) vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações da Emissora; (II) criação de qualquer ônus; ou (III) rescisão de qualquer desses contratos; **(b)** o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;

(vi) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa da Emissora, da Emissão ou da Oferta;

(vii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, ou propôs mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos, observado o disposto na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

(viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(x) nesta data, inexiste condenação contra a Emissora em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil, bem como práticas de incentivo à prostituição;

(xi) os Créditos Imobiliários estão livres e desembaraçados de ônus, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(xii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, relevantes para a execução de suas atividades;

(xiii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias, bem como estar em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei;

(xiv) cumpre com o disposto na Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(xv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xvi) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando a, o oferecimento de denúncia

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pela Emissora, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício da Emissora;

(xvii) cumpre e faz com que quaisquer controladores, controladas, coligadas e sociedades sob controle comum ("**Afiliadas**"), bem como seus respectivos administradores, funcionários e prepostos quando agindo em nome e em benefício da Emissora e/ou de suas Afiliadas cumpram, as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que determinam integral cumprimento de tais normas; **(b)** disponibiliza materiais de forma a dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora e/ou suas Afiliadas previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e **(c)** não pratica atos de corrupção e não age de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) está adimplente com relação aos tributos e contribuições previdenciárias, juntamente com todos os juros e penalidades quando aplicáveis, outros que não o pagamento de tributos e contribuições previdenciárias;

(xix) tem, nesta data, todas as concessões, permissões, autorizações e licenças necessárias à exploração de seus negócios;

(xx) exerce suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;

(xxi) não existe, nesta data, contra a Securitizadora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou práticas de incentivo à prostituição;

(xxii) não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

(xxiii) está em cumprimento com as leis e regulamentos ambientais a ela aplicável;

(xxiv) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Securitizadora aos seus auditores independentes;

(xxv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades e/ou impactar na tomada de decisão dos Investidores Qualificados;

(xxvi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxvii) não há processo judicial, procedimento administrativo ou arbitral, e não tem conhecimento de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xxviii) assegurará a existência e a validade das Garantias Reais e da Fiança, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxix) assegurou a constituição o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(xxx) assegurará que os ativos financeiros vinculados à Operação de Securitização estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização; e

(xxxi) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, ainda que custodiadas por terceiro contratado para esta finalidade.

11.2 Obrigações Adicionais da Emissora:

11.2.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas no presente Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, na lei e na regulamentação aplicável, a Emissora obriga-se adicionalmente a:

(i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil;

(ii) informar todos os fatos relevantes, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;

(iii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;

(iv) submeter, na forma da lei, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado;

(v) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização;

(vi) manter atualizado seu registro na CVM;

(vii) cumprir as normas de conduta de ofertas públicas aplicáveis;

(viii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido no estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos no estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com estrita observância dos procedimentos estabelecidos no estatuto social;

(ix) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social;

(x) comunicar ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do patrimônio separado e/ou Hipóteses de Vencimento Antecipado;

(xi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(xii) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios;

(xiii) calcular, diariamente, o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, e sua Remuneração dos CRI;

(xiv) cumprir com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica;

(xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

relação aos Titulares dos CRI;

(xvi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(xvii) cumprir fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas neste Termo de Securitização;

(xviii) envidar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável;

(xx) envidar os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxi) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM;

(xxii) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;

(xxiii) observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, bem como deste Termo de Securitização caso seja convocada, para participação de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de Debêntures;

(xxiv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(xxv) fazer com que seus administradores, empregados, colaboradores, sócios e controladores observem as melhores práticas de negociação com valores mobiliários de própria emissão da Emissora, observada a regulamentação aplicável, bem como a política interna;

(xxvi) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o patrimônio separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xxvii) cumprir com todas as disposições da regulamentação aplicável, tais como e não se restringindo a Resolução CVM 17, a Resolução CVM 60, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 160;

(xxviii) elaborar um relatório mensal, conforme a Resolução CVM 80, que será disponibilizado na CVM;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;

(xxx) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, o pagamento de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

(xxxi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;

(xxxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxxiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxxiv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa.

(xxxv) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(xxxvi) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

(xxxvii) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

11.2.2 **É vedado à Emissora:**

(i) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os recursos do Patrimônio Separado;

(ii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento que não seja a Conta Centralizadora;

(iii) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado;

(iv) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI, sem prejuízo das possibilidades previstas neste Termo de Securitização;

(v) aplicar no exterior os recursos captados com a presente Emissão;

(vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e

(vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI em razão da emissão dos CRI.

11.2.3 A Instituição Custodiante, o Escriturador e o Auditor Independente devem possuir registro na CVM para exercer a atividade.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

11.2.4 A Securitizadora é responsável pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculadas à Operação de Securitização.

11.2.5 A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

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

(iii) nos casos expressamente previstos na cláusula 14.1 neste Termo de Securitização; ou

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

11.2.6 Na hipótese prevista no inciso I, da Cláusula 11.2.5, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias e serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430 e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2.7 Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.2.5 item (ii), caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e, devendo ser convocada, em até 15 (quinze) dias contado da sua ciência, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência para a primeira convocação na forma do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 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. Será considerada válida a deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado tomada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, e será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI. Nesta assembleia, serão consideradas válidas as deliberações

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

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

11.3 Responsabilização da Emissora pela exatidão das informações e declarações ora prestadas

11.3.1 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

11.3.2 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante do bloco de controle, no encerramento de cada exercício. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) e não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

12 Agente Fiduciário e Outros Prestadores de Serviço

12.1 Nomeação do Agente Fiduciário

12.1.1 A Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário, e o Agente Fiduciário, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2 Declarações do Agente Fiduciário

12.2.1 O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

da Operação, conforme o caso, 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) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

(vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

(viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;

(ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;

(x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou incentive a prostituição; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança ocupacional; e (e) evite-se discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;

(xi) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;

(xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

(xiii) cumpre e adota todas as medidas para que suas Afiliadas e seus respectivos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (e) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

(xiv) não há qualquer violação, incluindo, mas não se limitando ao oferecimento de denúncia ou instauração de procedimento administrativo ou judicial, por autoridade competente, de qualquer dispositivo, lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo as Leis Anticorrupção, pelo Agente Fiduciário, por qualquer de suas controladas, suas coligadas, afiliadas, acionistas, bem como os respectivos administradores, empregados e eventuais subcontratados, quando agindo em nome e benefício do Agente Fiduciário;

(xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xviii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(xix) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(xx) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;

(xxi) não tem qualquer ligação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xxii) verificou a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xxiii) verificou a veracidade das informações prestadas pela Emissora e pela Devedora, inclusive, mas sem se limitar, aquelas relativas às Garantias e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tão logo a Escritura de Emissão, os atos societários de aprovação dos Créditos Imobiliários, e os

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Contratos das Garantias Reais sejam registrados no competente cartório de registro de títulos e documentos e/ou juntas comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias Reais e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão, caso as condições acima não sejam implementadas; e

(xxiv) na presente data, atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo V – Relação de Emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atua deste Termo de Securitização.

12.2.2 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples 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.

12.2.3 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI.

12.3 Vigência da prestação de serviços do Agente Fiduciário

12.3.1 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até **(i)** a Data de Vencimento dos CRI; **(ii)** até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido efetivamente liquidadas, incluindo a Destinação de Recursos conforme descrita neste Termo de Securitização; ou **(iii)** sua efetiva substituição pela Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 17.

12.4 Deveres e obrigações do Agente Fiduciário

12.4.1 São obrigações do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

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

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;

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

(viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(ix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, incluindo as obrigações relativas às Garantias, às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17;

(x) acompanhar ao longo do prazo dos CRI, no mínimo semestralmente, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido pela Devedora com a presente Emissão para os referidos Empreendimentos relativa à Destinação de Recursos, de modo que se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com as referidas verificações da destinação de recursos da Oferta, inclusive, solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização;

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

(xiii) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;

(xiv) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(xv) convocar Assembleia de Titulares de CRI na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

(xvi) fiscalizar o cumprimento das disposições constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xvii) calcular o Valor Nominal Unitário dos CRI e disponibilizar, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário dos CRI por meio de sua central de atendimento e/ou se seu website: https://www.vortx.com.br/.

(xviii) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(xix) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;

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

(xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe os Imóveis Lastro dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora;

(xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17;

(xxiii) no mesmo prazo de que o item (xxii) acima, o relatório anual deve ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;

(xxiv) o relatório anual que trata o item (xxii) acima deve ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;

(xxv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM nº 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computados pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;

(xxvii) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e

(xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

12.5 Substituição do Agente Fiduciário

12.5.1 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada Assembleia de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização para a substituição do Agente Fiduciário.

12.5.2 O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

12.5.3 A Assembleia a que se refere o parágrafo anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem, no

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no parágrafo acima, caberá à Emissora efetuá-la.

12.5.4 O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.5.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da celebração do aditamento ao Termo de Securitização, e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.6 Responsabilidade do Agente Fiduciário em casos de descumprimento de obrigação, negligência ou administração temerária

12.6.1 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

12.6.2 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.7 Remuneração do Agente Fiduciário

12.7.1 O Agente Fiduciário receberá com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

12.7.2 Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

12.7.3 Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das Garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, a Devedora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à Emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

12.7.4 A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas", incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

12.7.5 Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

12.7.6 Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

12.7.7 As parcelas citadas na Cláusula 12.7 serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva 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 remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

12.7.8 As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

12.7.9 Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora, os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores, desde que tal ato tenho sido incorrido por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12.7.10 As remunerações definidas acima, também não incluem as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial, incorridas ou à incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, ou do Agente Fiduciário dos CRI e para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI integrantes do Patrimônio Separado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco. Tais despesas não incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou contra o Agente Fiduciário dos CRI, com exceção das ações contra o Agente Fiduciário dos CRI por dolo, culpa grave ou negligência do mesmo no exercício de suas funções, ou à incorrer, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, que serão suportadas pela Emissora, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora.

12.8 Demais prestadores de serviços:

12.8.1 A Securitizadora deve contratar os seguintes prestadores de serviços, sendo que a contratação ocorrerá em benefício e às expensas do Patrimônio Separado, se houver:

(i) Custodiante para os bens e direitos vinculados à Emissão ou, alternativamente, seu registro em entidade registradora;

(ii) Escriturador;

(iii) Banco Liquidante;

(iv) Contador do Patrimônio Separado;

(v) Auditor Independente do Patrimônio Separado; e

(vi) Agente Fiduciário.

12.8.2 A Securitizadora deve adotar 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 Créditos Imobiliários nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados a esta operação de securitização.

12.8.3 A Emissora deverá fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.9 Substituição dos Prestadores de Serviços

12.9.1 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12.9.2 A substituição dos outros prestadores de serviços será realizada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.10 Instituição Custodiante

12.10.1 **Custódia.** A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão da CCI Debêntures até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, bem como pela custódia do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 33 e 34, da Resolução CVM nº 60.

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

12.10.3 A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

12.10.4 **Instituição Custodiante.** O serviço de custódia e registro conforme disposto neste Termo de Securitização alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios vinculados à emissão:

(i) a Instituição Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram o lastro da Emissão, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos;

(ii) a Instituição Custodiante possui regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos direitos creditórios; e

(iii) os documentos referidos na Cláusula 12.10.4 deste Termo de Securitização são aqueles que a Emissora e o prestador de serviço julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários.

12.11 Sobre os procedimentos de substituição:

12.11.1 A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, mediante comunicação com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência à Instituição Custodiante.

12.11.2 Caso a Emissora e/ou os Titulares de CRI desejem substituir a Instituição Custodiante sem a observância da Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme disposto neste Termo de Securitização.

12.12 Escriturador

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12.12.1 O Escriturador atuará, em nome da Emissora, como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamento dos CRI na B3, para distribuição em mercado primário e negociação em mercado secundário na B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Escriturador.

12.12.2 O Escriturador durante o prazo da Emissão deve possuir registro na CVM para exercer a atividade de Escrituração, e não está sujeito à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI.

12.12.3 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização.

12.12.4 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Escriturador sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula 12.17 deste Termo de Securitização, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.13 Escriturador do Lastro

12.13.1 O Escriturador atuará como agente escriturador das Debêntures, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Debêntures: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de Debêntures, quando as Debêntures estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de Debêntures, com base nas informações prestadas pela B3, quando as Debêntures estiverem custodiados eletronicamente na B3.

12.13.2 O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora está ciente de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.13.3 O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Debêntures, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de Debêntures; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.14 Banco Liquidante

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12.14.1 O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração celebrado entre a Emissora e o Banco Liquidante. O Banco Liquidante não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

12.14.2 O Banco Liquidante poderá ser substituído sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, apenas nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; e/ou (ii) caso o Banco Liquidante esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato.

12.14.3 Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.15 Contador do Patrimônio Separado

12.15.1 O Contador do Patrimônio Separado foi contratado pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônios Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 60.

12.15.2 O Contador do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; (iii) em comum acordo entre a Emissora e o respectivo prestador de serviço; ou (iv) ao fim da vigência do contrato.

12.15.3 Caso a Emissora ou os Titulares de CRI desejem substituir o Contador do Patrimônio Separado sem a observância das hipóteses previstas na Cláusula acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

12.16 Auditor Independente do Patrimônio Separado

12.16.1 O auditor independente será responsável pela auditoria do Patrimônio Separado e será contratado pela Emissora.

12.16.2 A Emissora contrata auditores independentes cuja responsabilidade é de expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras com base em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Referida auditoria tem por objetivo obter segurança razoável de que essas demonstrações financeiras estão livres de distorções relevantes. Nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 23, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a 5 (cinco) anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de 3 (três) anos para a sua recontratação, exceto: se (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno).

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12.16.3 Ainda, em atendimento ao artigo 23 da Resolução CVM nº 23, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

12.17 Substituição Automática

12.17.1 O Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral 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, o Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, 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 e Custodiante e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Agente Registrador e Custodiante e/ou pelo Auditor Independente; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Agente Registrador e Custodiante e/ou ao Auditor Independente 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, o Agente Registrador e Custodiante e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Agente Registrador e Custodiante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Agente Registrador e Custodiante ou Auditor Independente, conforme o caso.

12.17.2 Nos casos previstos na Cláusula 12.17.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Custodiante ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.17.3 Caso ocorra qualquer das possíveis substituições acima enumeradas, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

13 Assembleia de Titulares dos CRI

13.1 Instauração de Assembleia de Titulares de CRI

13.1.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto na Resolução CVM nº 81, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.2 Meio de realização da Assembleia de Titulares de CRI:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(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.

(a) No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular do CRI.

13.3 Encaminhamento de Documentos para a CVM

13.3.1 As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas pela Emissora somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

13.4 Competência da Assembleia de Titulares dos CRI:

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à assembleia de Titulares de CRI deliberar sobre (**"Assembleia de Titulares de CRI"**):

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício;

(ii) alterações deste Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;

(iv) alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;

(v) alterar o quórum de instalação e deliberação da Assembleia de Titulares de CRI;

(vi) a substituição do Escriturador, Agente Fiduciário, Banco Liquidante, B3, Custodiante, Auditor Independente do Patrimônio Separado, Contador do Patrimônio Separado, Formador de Mercado (caso contratado), bem como de quaisquer outros prestadores de serviços, exceto nos casos em que seja dispensada a realização de assembleia, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) destituição ou substituição do Agente Fiduciário na administração do Patrimônio Separado, neste último caso, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM nº 60;

(viii) deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM nº 60; e

(ix) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

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

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

(c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para Securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(e) acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures, em razão da ocorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado; e

(f) as hipóteses de inserção de novos Imóveis Lastro diversos daqueles listados no Anexo VI-A deste Termo de Securitização.

13.4.2 Sem prejuízo da competência da Assembleia dos Titulares do CRI, fica esclarecido que, em relação às deliberações sobre assuntos comuns a todas as Séries das Debêntures, nos termos da cláusula 9.1 (i) da Escritura de Emissão, os votos proferidos pelos Titulares de CRI serão computados como votos no âmbito da respectiva Assembleia Geral de Debenturistas, de modo que a efetividade da deliberação também deverá levar em conta os votos proferidos pelos Debenturistas da Terceira Série, conforme os quóruns de deliberação estabelecidos na Escritura da Emissão.

13.4.3 As regras e competências para deliberação no âmbito de uma Assembleia dos Titulares do CRI deverá sempre observar o disposto na Escritura de Emissões sobre as regas e competências para deliberações pelos Debenturistas, sendo certo que as regras previstas na Escritura de Emissão deverão prevalecer sobre as regras previstas neste Termo de Securitização para a solução de eventuais conflitos de entendimento ou dúvidas de aplicação.

13.5 Convocação

13.5.1 A convocação da Assembleia de Titulares de CRI, deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e (ii) conforme previstos no artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 60, encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador.

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

13.5.3 As informações requeridas na Cláusula 13.5.2 podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

13.5.4 A Assembleia de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação do Titular do CRI que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado ou dos CRI em específico que estiver sendo convocado, se for o caso.

(i) A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em sentido contrário.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

13.6 Prazos

Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI, deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

13.7 Itens mínimos para convocação:

Da convocação da Assembleia de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) Dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia 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; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

13.8 Página na rede mundial de computadores para acesso aos documentos pertinentes à ordem do dia.

13.8.1 Os documentos pertinentes à ordem do dia serão disponibilizados pela Emissora na sua página na rede mundial de computadores (https://www.opea.com.br) e na mesma data da sua publicação, enviada ao Agente Fiduciário e para publicação em seu site (https://www.vortx.com.br/).

13.9 Regularidade da Assembleia de Titulares de CRI

13.9.1 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

13.10 Quórum de instalação

13.10.1 Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI, será instalada: (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI em Circulação presentes.

13.11 Leis aplicáveis à Assembleia de Titulares de CRI

13.11.1 Aplicar-se à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514, Lei nº 14.430, na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60 e quando aplicável a Resolução CVM nº 81, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária nas Instruções específicas de CRI.

13.12 Deveres do Agente Fiduciário quanto a Assembleias de Titulares de CRI

13.12.1 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.13 Presidência da Assembleia de Titulares de CRI

13.13.1 A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.

13.14 Quórum de deliberação

13.14.1 Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização e observados os quóruns previstos na Escritura de Emissão para deliberações comuns a todas as Séries, as deliberações em elação aos CRI, serão tomadas: (i) em primeira convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos Titulares de CRI em Circulação. "**CRI em Circulação**" significam aqueles CRI subscritos que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Emissora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

13.14.2 A Devedora poderá, nos termos da Escritura de Emissão, a qualquer momento, convocar Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido na Escritura de Emissão) para que estes deliberem sobre a **renúncia ou o perdão/sustação temporário(s) prévio(a) (pedido de *waiver* prévio)** de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, dos CRI, que dependerá da aprovação de Debenturistas conforme os quóruns previstos na Escritura de Emissão. Não obstante o disposto neste Termo de Securitização, as matérias de interesse exclusivo de uma determinada série de CRI, serão deliberadas e aprovadas exclusivamente em Assembleia Geral de Titulares de CRI daquela série, da qual terão direito a participar e votar apenas os Titulares de CRI da respectivas séries

13.14.3 Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures Lastro, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação. Eventual substituição da Securitizadora não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, em qualquer convocação.

13.14.4 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

13.14.5 **Consulta Formal**. As deliberações de Assembleia de Titulares de CRI poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que nesse caso deve ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação e desde que tenha obtido resposta de 100% dos Titulares de CRI.

13.15 Aprovação Automática

13.15.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de Titulares dos CRI.

13.16 Impedimento de voto nas Assembleias de Titulares de CRI

13.16.1 Somente podem votar na assembleia especial os Titulares dos CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.16.2 **Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI**:

(i) os prestadores de serviços à Emissão, o que inclui a Securitizadora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços desta Emissão;

(iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços, 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.

13.17 Exceção Impedimento de voto nas Assembleias de Titulares de CRI:

13.17.1 Não será aplicada a vedação prevista na Cláusula 13.16 deste Termo de Securitização, quando:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.16.2 acima; e

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

13.18 Cômputo de quórum e de manifestação de voto

13.18.1 Para os efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Titular de CRI cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

13.19 Vinculação dos titulares às decisões exaradas pela Assembleia de Titulares de CRI

13.19.1 Observado o quórum descrito na cláusula acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos Titulares de CRI dissidentes.

13.20 Condições que possibilitam a alteração deste Termo de Securitização e os demais documentos da operação, independentemente de deliberação de Assembleia de Titulares de CRI ou de consulta aos Titulares de CRI

13.20.1 O presente Termo de Securitização poderá ser alterado independentemente de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

deliberação da Assembleia de Titulares de CRI sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras;

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços;

(iii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração nos termos e condições dos CRI; e

(iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização, desde que não haja majoração de quaisquer custos aos Titulares de CRI.

14 Liquidação do Patrimônio Separado

14.1 Eventos de liquidação imediata do Patrimônio Separado:

14.1.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (**"Eventos de Liquidação Imediata 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 ou extrajudicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou contestado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização ou nos Documentos da Operação que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento ou mora, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que o inadimplemento seja exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e/ou

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

14.1.2 Prazo de convocação

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado arrolados na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, observadas as disposições da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre **(i)** a liquidação do Patrimônio Separado; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, sua remuneração, bem como estabelecendo data para sua assunção da administração do Patrimônio Separado pela nova

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

instituição administradora. O prazo para convocação e quórum da Assembleia de Titulares de CRI acima deverão ocorrer na forma prevista na Cláusula 13.6 deste Termo de Securitização. Caso o prazo pré-estabelecido para a assunção da administração do Patrimônio Separado pela nova instituição administradora não seja atendido, o Agente Fiduciário deverá convocar nova Assembleia de Titulares dos CRI para nomear liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.3 A Assembleia de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 14.1.3 acima será convocada de forma ordinária pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação e instalar-se-á (i) em primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI. A Emissora não poderá publicar edital único para convocação dos Titulares de CRI em primeira e segunda convocação.

14.2 Procedimentos para a liquidação do patrimônio separado

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

14.2.2 A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

14.2.3 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.2.4 A assembleia para deliberação dos Eventos de Liquidação Imediata do Patrimônio Separado acima instalar-se-á no prazo para convocação e quórum previstos na Cláusula 11.2.7 deste Termo de Securitização.

14.2.5 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Debêntures e da Conta Centralizadora integrante do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Debêntures e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Debêntures, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Debêntures, e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.2.6 A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

resgate antecipado.

14.3 Realização dos direitos dos Titulares de CRI

14.3.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

14.4 Responsabilidade pelos custos da liquidação do Patrimônio Separado

14.4.1 A realização dos direitos dos Titulares de CRI em eventual liquidação estão limitadas aos créditos do Patrimônio Separado, de modo que os custos mencionados neste capítulo não serem arcados pelo patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Emissora.

15 Despesas do Patrimônio Separado e Fundo de Despesas

15.1 Ressarcimento de despesas da Emissora e custos extraordinários:

15.1.1 As Despesas serão arcadas: (i) diretamente pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas; (ii) diretamente pela Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido, caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para fazer frente às despesas; ou (iii) caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas, com recursos do Patrimônio Separado. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas na forma aqui prevista, sobre o valor do débito em atraso incidirão (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago.

15.1.2 Observado a Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 15.3 relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda as despesas listadas a seguir, serão arcadas pelo Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10.7, desde que prévia e expressamente aprovadas pela Devedora. Nesse sentido, as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, serão reembolsadas pela Devedora, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares de CRI, conforme reconhecido por sentença condenatória transitada em julgado.

15.2 Ressarcimento de despesas do Agente Fiduciário e Custos Extraordinários

15.2.1 O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário por todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos.

15.2.2 O ressarcimento a que se refere à Cláusula 15.2.1 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

15.2.3 O Agente Fiduciário poderá, em caso de falta de recursos do Patrimônio Separado e/ou inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes dolo da Devedora, ou ainda lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI, conforme comprovado por decisão judicial transitada em julgado; (ii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como sua remuneração; e (iii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

15.2.4 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

15.3 Despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

15.3.1 O Patrimônio Separado arcará diretamente às expensas da Devedora com todos e quaisquer custos e despesas relacionados à Oferta, à Emissão, às Debêntures, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo ("**Despesas**"), e observado o disposto em relação às Despesas (conforme definido abaixo):

(i) todos os emolumentos da B3, relativos à CCI e aos CRI, incluindo as despesas com registros, emissão, utilização e movimentação perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 60, em regulamentação específica e em qualquer outra norma aplicável, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ii) remuneração da Securitizadora indicada no **Anexo III**, líquidos de quaisquer encargos e tributos, pela estruturação da emissão dos CRI, a ser paga à Securitizadora, ou qualquer empresa do seu grupo, em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI;

(iii) taxa de administração no valor indicado no **Anexo III** referente aos CRI, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida a Securitizadora, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais até o quinto dia útil dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

a administração dos CRI e, consequentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares dos CRI, no caso de substituição da Securitizadora por qualquer motivo;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante: uma parcela de registro no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) e uma parcela única de implantação no valor detalhado de R$7.000,00 (sete mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento 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. Pela prestação de serviços de custódia: (i) serão devidas parcelas anuais, no valor de R$7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(v) remuneração do Escriturador: A título de escrituração dos CRIs, será devido o pagamento de parcelas conforme indicadas no **Anexo III** a título de remuneração, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, 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 Agente Fiduciário: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura do presente Termo de Securitização, e; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, bem como todos os emolumentos da B3 relativos às CCI e aos CRI decorrente da prestação dos serviços;

(vii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive despesas vinculadas aos eventuais aditamentos aos documentos relacionados aos CRI, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) averbações, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Junta Comercial, quando for o caso, bem com os custos relacionados à assembleia geral dos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) em virtude da instituição do regime fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas mensais de contratação de auditor independente, contador, ou seja, profissionais para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado, os quais serão realizados na periodicidade exigida pela legislação em vigor e serão reembolsados à Securitizadora, e quaisquer prestadores de serviços contratados para a oferta dos CRI, mediante apresentação dos comprovantes de pagamento ou notas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

fiscais;

(x) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a conta corrente do Patrimônio Separado;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos relacionados aos CRI, bem como de seus eventuais aditamentos;

(xiv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora e necessárias à realização de assembleias gerais dos titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários previstos nos documentos relacionados aos CRI;

(xvi) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleias gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(xvii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;

(xviii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xix) todo e quaisquer custos inerentes à realização de assembleia geral ordinária ou extraordinária dos titulares dos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;

(xx) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;

(xxi) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, o que inclui o auditor independente e contabilidade, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(xxii) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os Créditos Imobiliários;

(xxiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado de forma expressa em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xxiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI, realização dos Créditos Imobiliários e cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, integrantes do Patrimônio Separado;

(xxv) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou contra a Securitizadora, desde que relacionados aos CRI e/ou a qualquer dos Créditos Imobiliários;

(xxvi) os honorários e as despesas incorridos na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

(xxvii) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, quando relacionados à Emissão e/ou à Oferta e/ou ao Patrimônio Separado;

(xxviii) quaisquer custas e gastos determinados pela CVM, B3 ou qualquer outro órgão público oficial, inclusive com o registro para negociação dos CRI em mercados organizados;

(xxix) quaisquer custas com a expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;

(xxx) quaisquer despesas ou custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado; e

(xxxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização.

15.3.2 As remunerações devidas aos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, quando não disciplinadas de outra forma em instrumentos apartados, serão acrescidas dos Tributos incidentes sobre tais remunerações nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

15.3.3 Quaisquer custos extraordinários razoáveis que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta aprovada pela Devedora.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

15.3.4 As remunerações definidas nesta Cláusula, continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

15.3.5 Caso a Devedora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista nesta Cláusula 15.3, estará sujeita a (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (b) juros de mora calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago. Caso não sejam quitados em dia todos os impostos e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o Empreendimento, poderá a Emissora fazê-lo, com recursos do Patrimônio Separado desde que previamente aprovado pelos Titulares de CRI, ficando a Devedora obrigada a reembolsá-la das quantias despendidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após recebimento de notificação encaminhada pela Emissora, sob pena de, sobre tais quantias, incidir os Encargos Moratórios aqui previstos.

15.4 **Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI:** considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

15.5 **Responsabilidade dos Titulares de CRI**:

15.5.1 Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

(i) despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI;

(ii) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula acima;

(iii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e

(iv) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

15.6 **Instituição de um Fundo de Despesas:**

15.6.1 A Emissora está autorizada a constituir um fundo de despesas, mediante a retenção, do Preço de Integralização, de um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**") e as despesas iniciais da operação, conforme **Anexo III.** O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

15.6.2 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

15.6.3 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia de Titulares de CRI convocada para este fim.

15.6.4 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

15.6.5 Conforme previsto no presente Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

15.6.6 Os recursos da Conta Centralizadora, a título de Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de Securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, em Aplicações Permitidas, não sendo a Emissora responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes dessas Aplicações Permitidas integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

15.6.7 Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora irá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos eventualmente incidentes sobre tais recursos, para a Conta Livre Movimentação, ou, se expressamente solicitado pelo Devedora, em outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora à Emissora, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

15.6.8 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

15.7 Forma da Constituição do Fundo de Despesas:

15.7.1 A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Despesas, mediante a retenção do Preço de Integralização, em conformidade com o disposto no Termo de Securitização, na Conta Centralizadora, de acordo com o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

15.8 Recomposição do Fundo de Despesas:

15.8.1 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.9 Aplicações financeiras do Fundo de Despesas:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

15.9.1 Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Permitidas.

15.10 Insuficiência do Fundo de Despesas:

15.10.1 Caso a Devedora não efetue a recomposição do Fundo de Despesas nos termos da Cláusula 15.8 deste Termo de Securitização, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas na forma e no prazo aqui previstos, poderá ser caracterizado uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

15.11 Insuficiência do Patrimônio Separado

15.11.1 Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme venha a ser verificado pela Securitizadora, esta deverá (i) encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o total dos recursos existentes no Fundo de Despesas por meio (a) de depósito de recursos na Conta Centralizadora ou (b) da utilização dos recursos existentes no Fundo de Reserva de Serviço da Dívida após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora; e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data de recomposição do Fundo de Despesas conforme item "i" retro, os comprovantes das transferências para a referida recomposição à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

16 Prioridade de Pagamento

16.1.1 O saldo disponível na Conta Centralizadora, todo primeiro Dia Útil de cada semana ("**Data de Eventos da Cascata**"), conforme posição de saldos do dia útil anterior a Data de Apuração (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), será destinado pela Securitizadora seguindo a seguinte ordem de pagamento:("**Cascata de Pagamento**"):

(i) Recomposição do Fundo de Despesas, caso o Fundo de Despesas apresente valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(ii) Encargos Moratórios, caso aplicável;

(iii) Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;

(iv) Pagamento da Amortização dos CRI Sênior, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora a partir da segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização dos CRI Sênior;

(v) Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior;

(vi) Pagamento da Amortização dos CRI Subordinados, sendo que o valor a ser destinado a este item será verificado e reservado pela Securitizadora na segunda Data de Eventos da Cascata imediatamente anterior a Data de Pagamento da Amortização dos CRI Subordinados; e

(vii) Recomposição do Fundo de Reserva, caso o saldo disponível no Fundo de Reserva apresente valor insuficiente para o pagamento das PMT (conforme

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

definição na Cessão Fiduciária) e observado o prazo de 30 (trinta) dias para recomposição pela Devedora, contados da data em que for verificado o saldo insuficiente; e

(viii) Atendimento das solicitações apresentadas pela Devedora ("**Solicitação de Disponibilização de Recursos**"), as quais deverão ser encaminhadas com até 1 (um) Dia Útil de antecedência à Data de Eventos da Cascata ("**Data de Notificação de Solicitação**"), com o objetivo de fazer frente a despesas da Emissora no exercício do seu objeto social, sendo certo que o valor a ser repassado para a Conta Livre Movimento será o menor valor entre: (i) o valor pedido pela Devedora na Solicitação de Disponibilização de Recursos enviada na respetiva Data de Notificação de Solicitação; e (ii) o montante disponível na Conta Centralizadora. Caso a Notificação de Solicitação não seja realizada tempestivamente na Data de Notificação de Solicitação aplicável, a Securitizadora irá proceder com a liberação de recursos na próxima Data de Eventos da Cascata. Em qualquer hipótese a Securitizadora deve ter, no mínimo 3 (três) Dias Úteis para realizar tal transferência;

(ix) O eventual saldo disponível após o cumprimento dos eventos acima listados será destinado em observância ao fluxo previsto no Anexo IV da Escritura de Emissão.

17 Comunicações e Publicidade

17.1 As comunicações a serem enviadas pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05.433-001, São Paulo – SP
At.: Sra. Flavia Palacios Mendonca Bailune
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

17.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio.

17.3 Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

17.4 Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

17.5 Divulgação dos atos e das decisões

17.5.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e a divulgação comunicada à B3 pela Emissora não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia de Titulares de CRI, exceto nos casos expressamente previstos na regulamentação da Resolução CVM nº 60. As convocações para as respectivas Assembleias de Titulares de CRI deverão ser disponibilizadas na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e a sua divulgação comunicada à B3 pela Emissora. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

17.5.2 A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail), ou ainda, obtendo deles declaração de ciência da convocação, desde que comprovados pela Emissora ao Agente Fiduciário. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM nº 44, também observado o disposto na Resolução CVM nº 60 e na forma descrita na Cláusula 13.5 acima.

17.5.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões.

17.6 Divulgação das convocações de Assembleia de Titulares de CRI

17.6.1 As convocações de Assembleia de Titulares de CRI serão disponibilizadas nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio de "Informações Periódicas Eventuais da CVM" do sistema Empresas.Net da CVM, da B3, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (https://opea.com.br), quais sejam, na forma de aviso, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares e observado no que couber, o estabelecido no §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60, ou, se expressamente requerida pela regulamentação aplicável, publicação em jornais obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, ou, ainda, a demais legislações em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, exceto no caso de inadimplemento da referida despesa pela Devedora.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

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

17.7 Demais informações periódicas

As demais informações periódicas ordinárias da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM nº 60 e demais legislação em vigor.

18 Tratamento Tributário Aplicável aos Titulares de CRI

18.1 Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos 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. As informações deste capítulo levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.2 Regras gerais de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para pessoas físicas e jurídicas residentes no Brasil

18.2.1 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelo CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade ou liquidação, resgate, cessão e repactuação, bem como da data em que houver qualquer pagamento de rendimentos (artigo 1° da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/2004**"), e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("**Lei 8.981/1995**") e artigo 46, da instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**IN RFB 1.585/2015**").

18.3 Regras a cada tipo de investidor

18.3.1 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

18.3.2 Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – "IN RFB 1.585"). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.

18.3.3 De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – "Lei 9.249"). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

18.4 Restituição ou compensação de IRRF

18.4.1 O IRRF, retido na forma descrita acima, em investimento em CRI realizado por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") que será devido sobre referidos rendimentos e poderá ser deduzido do imposto apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/1995 e artigo 70, I da IN RFB nº 1.585/2015).

18.5 Incidência de PIS/COFINS

18.5.1 Os rendimentos de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa das Contribuições ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") estão sujeitos à tributação às alíquotas de, respectivamente, 0,65% e 4%, para fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

18.5.2 No caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e à COFINS no regime cumulativo às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

18.6 Dispensa de retenção do IRRF

18.6.1 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/1995, com redação da Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**RIR/2018**") e artigo 71, inciso I, da IN RFB 1.585/2015).

18.7 Tributação de IRPJ e CSLL

18.7.1 Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital oriundos do investimento em CRI compõem a base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei nº 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento), conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei nº 7.689/1988**").

18.7.2 Os rendimentos decorrentes de investimento em CRI pelas entidades mencionadas no item 17.6, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); (ii) pela CSLL: (a) à alíquota de 15% (quinze por cento) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (b) à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie (art. 3 da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 e Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021).

18.7.3 As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, e artigo 36 da IN RFB 1.585/2015, a isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Porém, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI estão atualmente isentas de IRRF (artigo 36, § 1º, da IN RFB 1.585/2015).

18.8 Dedução de despesas da base de cálculo de PIS e COFINS

18.8.1 As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R$240.000,00 no ano) e pela CSLL (alíquota de 9%), com base no lucro real, nos termos do artigo 14, inciso VII, da Lei nº 9.718, bem como pelo PIS (à alíquota de 0,65%) e pela COFINS (alíquota de 4%), com base no regime cumulativo dessas contribuições, nos termos da Lei nº 9.718, artigo 3º, parágrafos 5º a 9º, da Lei nº 10.833, artigo 10, inciso I, da Lei nº 10.637, artigo 8º, inciso I, e da Lei nº 10.684, artigo 18.

18.8.2 Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pelo artigo 2º da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "spread."

18.9 Isenção de imposto para pessoa física, de acordo com a regulamentação vigente

18.9.1 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (IRRF e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015).

18.10 Tributação na fonte de pessoas jurídicas isentas

18.10.1 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981/1995 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem por escrito, sua

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

18.11 Regras de IR sobre os rendimentos auferidos em CRI para investidores residentes ou domiciliados no exterior

18.11.1 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 CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, 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**"). São atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

18.11.2 Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585.

18.12 Imposto sobre operações financeiras de câmbio

18.12.1 Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/2007**"), e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração

18.13 Imposto sobre operações financeiras com títulos e valores mobiliários

18.13.1 As operações com CRI estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do § 2º, inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306/2007. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.

19 DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2 A Emissora pode substituir o auditor independente do patrimônio separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

19.3 A substituição do auditor independente do patrimônio separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

19.4 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação aos Patrimônios Separados.

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

19.6 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.

19.7 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora (ressalvada a verificação de poderes dos signatários) ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

19.8 Exceto conforme o expressamente disposto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário e/ou por parte da Securitizadora que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

19.9 Caberá a Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, o Agente Fiduciário responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10 O Agente Fiduciário e a Emissora não farão 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 de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Devedora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Devedora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 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.

19.11 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.12 Este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, e parágrafo 4º do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.13 Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos nos Prospectos.

20 Lei e Foro

20.1 A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolução de conflitos.

20.2 A constituição, validade e interpretação deste Termo de Securitização serão realizados de acordo com as leis substanciais da República Federativa do Brasil.

20.3 Foro

20.3.1 A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Securitização indicado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário.

21 Registro do Termo

21.1.1 O presente Termo de Securitização deverá ser registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e será custodiado pela Instituição Custodiante nos termos da declaração constante do Anexo IV-B ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico.

***

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo I

Descrição dos Créditos Imobiliários e das CCI

CCI da Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE ("Emitente")							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA ("**Devedora**")							
RAZÃO SOCIAL: Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.							
CNPJ: 30.262.440/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Capivari, nº 195, Pacaembu							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.246-020

4. TÍTULO
"*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A."* ("**Escritura de Emissão**"), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as quais serão emitidas para colocação privada, e as Debêntures das Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), que serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido na Escritura de Emissão), com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), da 4ª (quarta) emissão da Devedora, objeto da Escritura de Emissão ("**Debêntures**").

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários da Primeira Série é de R$275.000.000,00 (duzentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.3 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*".

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo	nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035. ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, serão atualizados pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("I**PCA/IBGE**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (exclusive), até a data do seu efetivo pagamento (inclusive) ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, nos termos descritos na Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, correspondente ao que for maior entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032 a ser apurada conforme a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (*http://www.anbima.com.br*), no fechamento do mercado do Dia Útil à realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto**" e "**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**", respectivamente). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela abaixo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente), nos termos descritos na Escritura de Emissão**.**
PAGAMENTO DOS JUROS	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), nos termos previstos na Escritura de Emissão**.**
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
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 Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na Escritura de Emissão.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

ANEXO II

CCI da Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Primeira	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“**Emitente**”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.433-001

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.							
CNPJ: 30.262.440/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Capivari, nº 195, Pacaembu							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.246-020

4. TÍTULO

“*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.”* (“**Escritura de Emissão**”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as Debêntures da Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), as quais serão emitidas para colocação privada, e as Debêntures das Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), que serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido na Escritura de Emissão), com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), da 4ª (quarta) emissão da Devedora, objeto da Escritura de Emissão (“**Debêntures**”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários da Primeira Série é de R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Empreendimento	MATRÍCULA	ENDEREÇO
Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo	nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035. ("**Data de Vencimento das Debêntures**").
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta 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 ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**"). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado conforme cronograma de amortização descrito na tabela abaixo, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, sendo certo que o pagamento da primeira parcela de amortização das Debêntures deverá ocorrer em 15 de dezembro de 2028 e o último, na Data de Vencimento ("**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Primeira Série**" e "**Datas de Pagamento de Amortização das Debêntures da Segunda Série**", respectivamente), nos termos descritos na Escritura de Emissão**.**
PAGAMENTO DOS JUROS	Ressalvadas as hipóteses de pagamento em decorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, amortização extraordinária e resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, serão pagas mensalmente, a partir da Data de Emissão, ocorrendo o primeiro

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	pagamento em 15 de janeiro de 2026, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 15 (quinze) de cada mês, até a respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira e Segunda Séries**"), nos termos previstos na Escritura de Emissão**.**
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido na Escritura de Emissão.
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 Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Debêntures estão definidas na Escritura de Emissão.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.)

Anexo II

Tabela de Pagamentos dos CRI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Sênior			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	15/01/2026	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	16/03/2026	SIM	0,0000%
4	15/04/2026	SIM	0,0000%
5	15/05/2026	SIM	0,0000%
6	15/06/2026	SIM	0,0000%
7	15/07/2026	SIM	0,0000%
8	17/08/2026	SIM	0,0000%
9	15/09/2026	SIM	0,0000%
10	15/10/2026	SIM	0,0000%
11	16/11/2026	SIM	0,0000%
12	15/12/2026	SIM	0,0000%
13	15/01/2027	SIM	0,0000%
14	15/02/2027	SIM	0,0000%
15	15/03/2027	SIM	0,0000%
16	15/04/2027	SIM	0,0000%
17	17/05/2027	SIM	0,0000%
18	15/06/2027	SIM	0,0000%
19	15/07/2027	SIM	0,0000%
20	16/08/2027	SIM	0,0000%
21	15/09/2027	SIM	0,0000%
22	15/10/2027	SIM	0,0000%
23	16/11/2027	SIM	0,0000%
24	15/12/2027	SIM	0,0000%
25	17/01/2028	SIM	0,0000%
26	15/02/2028	SIM	0,0000%
27	15/03/2028	SIM	0,0000%
28	17/04/2028	SIM	0,0000%
29	15/05/2028	SIM	0,0000%
30	16/06/2028	SIM	0,0000%
31	17/07/2028	SIM	0,0000%
32	15/08/2028	SIM	0,0000%
33	15/09/2028	SIM	0,0000%
34	16/10/2028	SIM	0,0000%
35	16/11/2028	SIM	0,0000%
36	15/12/2028	SIM	10,0000%
37	15/01/2029	SIM	0,0000%
38	15/02/2029	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

39	15/03/2029	SIM	0,0000%
40	16/04/2029	SIM	0,0000%
41	15/05/2029	SIM	0,0000%
42	15/06/2029	SIM	0,0000%
43	16/07/2029	SIM	0,0000%
44	15/08/2029	SIM	0,0000%
45	17/09/2029	SIM	0,0000%
46	15/10/2029	SIM	0,0000%
47	16/11/2029	SIM	0,0000%
48	17/12/2029	SIM	12,2222%
49	15/01/2030	SIM	0,0000%
50	15/02/2030	SIM	0,0000%
51	15/03/2030	SIM	0,0000%
52	15/04/2030	SIM	0,0000%
53	15/05/2030	SIM	0,0000%
54	17/06/2030	SIM	0,0000%
55	15/07/2030	SIM	0,0000%
56	15/08/2030	SIM	0,0000%
57	16/09/2030	SIM	0,0000%
58	15/10/2030	SIM	0,0000%
59	18/11/2030	SIM	0,0000%
60	16/12/2030	SIM	15,1899%
61	15/01/2031	SIM	0,0000%
62	17/02/2031	SIM	0,0000%
63	17/03/2031	SIM	0,0000%
64	15/04/2031	SIM	0,0000%
65	15/05/2031	SIM	0,0000%
66	16/06/2031	SIM	0,0000%
67	15/07/2031	SIM	0,0000%
68	15/08/2031	SIM	0,0000%
69	15/09/2031	SIM	0,0000%
70	15/10/2031	SIM	0,0000%
71	17/11/2031	SIM	0,0000%
72	15/12/2031	SIM	17,9104%
73	15/01/2032	SIM	0,0000%
74	16/02/2032	SIM	0,0000%
75	15/03/2032	SIM	0,0000%
76	15/04/2032	SIM	0,0000%
77	17/05/2032	SIM	0,0000%
78	15/06/2032	SIM	0,0000%
79	15/07/2032	SIM	0,0000%
80	16/08/2032	SIM	0,0000%
81	15/09/2032	SIM	0,0000%
82	15/10/2032	SIM	0,0000%
83	16/11/2032	SIM	0,0000%
84	15/12/2032	SIM	21,8182%
85	17/01/2033	SIM	0,0000%
86	15/02/2033	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

87	15/03/2033	SIM	0,0000%
88	18/04/2033	SIM	0,0000%
89	16/05/2033	SIM	0,0000%
90	15/06/2033	SIM	0,0000%
91	15/07/2033	SIM	0,0000%
92	15/08/2033	SIM	0,0000%
93	15/09/2033	SIM	0,0000%
94	17/10/2033	SIM	0,0000%
95	16/11/2033	SIM	0,0000%
96	15/12/2033	SIM	32,5581%
97	16/01/2034	SIM	0,0000%
98	15/02/2034	SIM	0,0000%
99	15/03/2034	SIM	0,0000%
100	17/04/2034	SIM	0,0000%
101	15/05/2034	SIM	0,0000%
102	15/06/2034	SIM	0,0000%
103	17/07/2034	SIM	0,0000%
104	15/08/2034	SIM	0,0000%
105	15/09/2034	SIM	0,0000%
106	16/10/2034	SIM	0,0000%
107	16/11/2034	SIM	0,0000%
108	15/12/2034	SIM	48,2759%
109	15/01/2035	SIM	0,0000%
110	15/02/2035	SIM	0,0000%
111	15/03/2035	SIM	0,0000%
112	16/04/2035	SIM	0,0000%
113	15/05/2035	SIM	0,0000%
114	15/06/2035	SIM	0,0000%
115	16/07/2035	SIM	0,0000%
116	15/08/2035	SIM	0,0000%
117	17/09/2035	SIM	0,0000%
118	15/10/2035	SIM	0,0000%
119	16/11/2035	SIM	0,0000%
120	17/12/2035	SIM	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI Subordinados			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	15/01/2026	SIM	0,0000%
2	18/02/2026	SIM	0,0000%
3	16/03/2026	SIM	0,0000%
4	15/04/2026	SIM	0,0000%
5	15/05/2026	SIM	0,0000%
6	15/06/2026	SIM	0,0000%
7	15/07/2026	SIM	0,0000%
8	17/08/2026	SIM	0,0000%
9	15/09/2026	SIM	0,0000%
10	15/10/2026	SIM	0,0000%
11	16/11/2026	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

12	15/12/2026	SIM	0,0000%
13	15/01/2027	SIM	0,0000%
14	15/02/2027	SIM	0,0000%
15	15/03/2027	SIM	0,0000%
16	15/04/2027	SIM	0,0000%
17	17/05/2027	SIM	0,0000%
18	15/06/2027	SIM	0,0000%
19	15/07/2027	SIM	0,0000%
20	16/08/2027	SIM	0,0000%
21	15/09/2027	SIM	0,0000%
22	15/10/2027	SIM	0,0000%
23	16/11/2027	SIM	0,0000%
24	15/12/2027	SIM	0,0000%
25	17/01/2028	SIM	0,0000%
26	15/02/2028	SIM	0,0000%
27	15/03/2028	SIM	0,0000%
28	17/04/2028	SIM	0,0000%
29	15/05/2028	SIM	0,0000%
30	16/06/2028	SIM	0,0000%
31	17/07/2028	SIM	0,0000%
32	15/08/2028	SIM	0,0000%
33	15/09/2028	SIM	0,0000%
34	16/10/2028	SIM	0,0000%
35	16/11/2028	SIM	0,0000%
36	15/12/2028	SIM	10,0000%
37	15/01/2029	SIM	0,0000%
38	15/02/2029	SIM	0,0000%
39	15/03/2029	SIM	0,0000%
40	16/04/2029	SIM	0,0000%
41	15/05/2029	SIM	0,0000%
42	15/06/2029	SIM	0,0000%
43	16/07/2029	SIM	0,0000%
44	15/08/2029	SIM	0,0000%
45	17/09/2029	SIM	0,0000%
46	15/10/2029	SIM	0,0000%
47	16/11/2029	SIM	0,0000%
48	17/12/2029	SIM	12,2222%
49	15/01/2030	SIM	0,0000%
50	15/02/2030	SIM	0,0000%
51	15/03/2030	SIM	0,0000%
52	15/04/2030	SIM	0,0000%
53	15/05/2030	SIM	0,0000%
54	17/06/2030	SIM	0,0000%
55	15/07/2030	SIM	0,0000%
56	15/08/2030	SIM	0,0000%
57	16/09/2030	SIM	0,0000%
58	15/10/2030	SIM	0,0000%
59	18/11/2030	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

60	16/12/2030	SIM	15,1899%
61	15/01/2031	SIM	0,0000%
62	17/02/2031	SIM	0,0000%
63	17/03/2031	SIM	0,0000%
64	15/04/2031	SIM	0,0000%
65	15/05/2031	SIM	0,0000%
66	16/06/2031	SIM	0,0000%
67	15/07/2031	SIM	0,0000%
68	15/08/2031	SIM	0,0000%
69	15/09/2031	SIM	0,0000%
70	15/10/2031	SIM	0,0000%
71	17/11/2031	SIM	0,0000%
72	15/12/2031	SIM	17,9104%
73	15/01/2032	SIM	0,0000%
74	16/02/2032	SIM	0,0000%
75	15/03/2032	SIM	0,0000%
76	15/04/2032	SIM	0,0000%
77	17/05/2032	SIM	0,0000%
78	15/06/2032	SIM	0,0000%
79	15/07/2032	SIM	0,0000%
80	16/08/2032	SIM	0,0000%
81	15/09/2032	SIM	0,0000%
82	15/10/2032	SIM	0,0000%
83	16/11/2032	SIM	0,0000%
84	15/12/2032	SIM	21,8182%
85	17/01/2033	SIM	0,0000%
86	15/02/2033	SIM	0,0000%
87	15/03/2033	SIM	0,0000%
88	18/04/2033	SIM	0,0000%
89	16/05/2033	SIM	0,0000%
90	15/06/2033	SIM	0,0000%
91	15/07/2033	SIM	0,0000%
92	15/08/2033	SIM	0,0000%
93	15/09/2033	SIM	0,0000%
94	17/10/2033	SIM	0,0000%
95	16/11/2033	SIM	0,0000%
96	15/12/2033	SIM	32,5581%
97	16/01/2034	SIM	0,0000%
98	15/02/2034	SIM	0,0000%
99	15/03/2034	SIM	0,0000%
100	17/04/2034	SIM	0,0000%
101	15/05/2034	SIM	0,0000%
102	15/06/2034	SIM	0,0000%
103	17/07/2034	SIM	0,0000%
104	15/08/2034	SIM	0,0000%
105	15/09/2034	SIM	0,0000%
106	16/10/2034	SIM	0,0000%
107	16/11/2034	SIM	0,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

108	15/12/2034	SIM	48,2759%
109	15/01/2035	SIM	0,0000%
110	15/02/2035	SIM	0,0000%
111	15/03/2035	SIM	0,0000%
112	16/04/2035	SIM	0,0000%
113	15/05/2035	SIM	0,0000%
114	15/06/2035	SIM	0,0000%
115	16/07/2035	SIM	0,0000%
116	15/08/2035	SIM	0,0000%
117	17/09/2035	SIM	0,0000%
118	15/10/2035	SIM	0,0000%
119	16/11/2035	SIM	0,0000%
120	17/12/2035	SIM	100,0000%

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo III – Despesas

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	**Valor Líquido**	Gross-Up	**Valor Bruto**	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária *	Flat	**R$ 26.207.500,00**	10,810%	**R$ 29,037,812.14**	Itaú BBA
Taxa de Emissão	Flat	**R$ 30.000,00**	11,15%	**R$ 33.764,77**	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	**R$ 6.500,00**	11,15%	**R$ 7.315,70**	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	**R$ 392,00**	0,00%	**R$ 392,00**	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	**R$ 15.000,00**	16,33%	**R$ 17.927,57**	Vórtx
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	**R$ 5.000,00**	16,33%	**R$ 5.975,86**	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	**R$ 7.000,00**	16,33%	**R$ 8.366,20**	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	**R$ 5.000,00**	16,33%	**R$ 5.975,86**	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	**R$ 1.200,00**	14,25%	**R$ 1.399,42**	Definido pela Opea
Legal Opinion da Securitizadora	Flat	**R$ 20.000,00**	16,33%	**R$ 23.903,43**	Daló
Assessor Legal da Oferta	Flat	**R$ 210.000,00**	9,25%	**R$ 231.404,96**	Lefosse
Assessor Legal da Companhia	Flat	**R$ 150.000,00**	9,25%	**R$ 165.289,26**	Pinheiro Neto
Rating	Flat	**R$ 85.000,00**	14,25%	**R$ 99.125,36**	Fitch
Diagramação	Flat	**R$ 0,00**	0,00%	**R$ 0,00**	Gráfica
Banco Depositário	Flat	**R$ 4.500,00**	0,00%	**R$ 4.500,00**	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	**R$ 78.000,00**	0,00%	**R$ 78.000,00**	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	**R$ 3.500,00**	0,00%	**R$ 3.500,00**	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	**R$ 1.000,00**	0,00%	**R$ 1.000,00**	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	**R$ 2.830,00**	0,00%	**R$ 2.830,00**	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	**R$ 14.169,00**	0,00%	**R$ 14.169,00**	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	**R$ 105.000,00**	0,00%	**R$ 105.000,00**	CVM
Total				**R$ 29,748,526.17**	

**Esta porcentagem do Gross-Up é apenas indicativa, conforme cálculo aplicado da diferença entre valor líquido e valor bruto. Logo, pode-se ter alterações para cada prestação de serviços, conforme remuneração descrita no Contrato de Distribuição*

***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$ 8.000,00	11,15%	R$ 9.003,94	Opea

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Mensal	R$ 4.500,00	0,00%	R$ 4.500,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 1.200,00	14,25%	R$ 1.399,42	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 3.708,00	0,00%	R$ 3.708,00	B3
Total				**R$ 151.377,38**	
Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 96.000,00	11,15%	R$ 108.047,27	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R$ 7.000,00	9,65%	R$ 7.747,65	Vórtx
Rating	Anual	R$ 90.000,00	14,25%	R$ 104.956,27	Fitch
Banco Depositário	Anual	R$ 54.000,00	0,00%	R$ 54.000,00	Itaú
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 14.400,00	14,25%	R$ 16.793,00	Definido pela Opea
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 44.496,00	0,00%	R$ 44.496,00	B3
Total				**R$ 358.962,29**	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-A –

Declaração da Companhia Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) emissão, em classe sênior em série única e em classe subordinada sem divisão em subclasses ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 24 da Instrução CVM 160 que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pela CCI Debêntures, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (n) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;

(iii) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e atuais para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito no Termo de Securitização; e

(iv) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:
E-mail:	E-mail:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-B

Declaração de Custódia

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos da Escritura de Emissão da CCI Debêntures, **DECLARA**, que, em 25 de novembro de 2025, procedeu: nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, à custódia (a) da Escritura de Emissão da CCI Debêntures; (b) da Escritura de Emissão; e (c) do Termo de Securitização, objeto do regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pela CCI Debêntures, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) as contas correntes a serem abertas pela Emissora, de titularidade da Emissora ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (d) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (c) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A."* celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 ("**Termo de Securitização**"), no qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário sobre os bens e direitos vinculados à emissão dos CRI, conforme a Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo IV-C -

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

CNPJ n.º: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.00-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 502ª (quingentésima segunda)

Número da Série: 2 (duas) series

Emissor: Opea Securitizadora S.A.

Quantidade: 350.000 (trezentos e cinquenta mil)

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo V

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	BRRBRACRI4G2	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0909907	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	78128 67,857	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16L0152594	BRAPCSCRI2A9	6648056,28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	BRRBRACRI4M0	185000000	18500	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	BRRBRACRI4N8	185000000	18500	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	BRRBRACRI4P3	75000000	7500	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	BRRBRACRI4P3	75000000	7500	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181659	BRAPCECRI028	116819000	1168	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904811	BRAPCSCRI3Q3	8393923,23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0905816	BRAPCSCRI3R1	9326601,72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904616	BRAPCSCRI3S9	5545942,65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0904617	BRAPCSCRI3T7	978694,38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0922937	BRAPCSCRI2Y9	1953216,643	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0226746	BRAPCSCRI333	70000000	70000	0	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959863	BRAPCSCRI358	10304801,86	103		IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959864	BRAPCSCRI366	42815 38,38	42		IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17L0959865	BRAPCSCRI374	56340 71,52	56		IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18C0043043	BRAPCSCRI382	63483 33,2	5000		IPCA + 7,0000 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879529	BRAPCSCRI3K6	22970 00	2297		IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879604	BRAPCSCRI3L4	1	1		IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879606	BRAPCSCRI3M2	1	1		IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	BRAPCSCRI3J8	20672000	2067	2	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0796632	BRAPCSCRI4E7	15500 0000	1550	00	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	BRRBRACRI5B0	12000 0000	1200	00	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	BRRBRACRI5D6	27692 276,92	2769	2	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	BRRBRACRI5E4	23076 92,31	2307		CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	BRRBRACRI5F1	25846 1538,5	2584	61	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	BRRBRACRI598	13644 2307	1364	42	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	BRRBRACRI5J3	28942307,65	2894	2	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0322333	BRAPCSCRI4Y5	31000000000	3100	00	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19E0311712	BRAPCSCRI4Z2	31000000000	3100	00	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	BRRBRACRI5S4	20000000000	2000	00	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	BRAPCSCRI5T2	55110000000	5511	00	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19K1003755	BRGAIACRI477	18100000	181		CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0069199	BRAPCSCRI6O1	48000000000	4800	0	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	BRRBRACRI6E2	19600000000	1960	00	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	BRRBRACRI6M5	23400000000	2340	00	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0104222	BRAPCSCRI6P8	72000000000	7200	0	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	BRRBRACRI6H5	51200000000	5120	0	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	BRRBRACRI6I3	83974946,65	8397	5	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	BRRBRACRI6J1	74577750,24	7457	8	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	BRRBRACRI6K9	12602 5053,4	1260	25	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	BRRBRACRI6L7	11192 2249,8	1119	22	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Creditorios, Fundo, Subordinação
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	BRRBRACRI6F9	50000000	50000	0	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	BRRBRACRI6G7	14000000	14000	0	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	18J0797066	BRAPCSCRI4F4	14500000	14500	0	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	BRRBRACRI6U8	24300000	24300	0	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107293	BRAPCSCRI7N1	31160794,2	30000	0	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0107389	BRAPCSCRI7O9	40000000	40000	0	0,001%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E0946112	BRAPCSCRI7Q4	46000000	46000	IGPM + 10,0000 %		1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	BRRBRACRI705	36800000	36800	0	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000787	BRAPCSCRI7R2	37000000	37000	0	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20E1000795	BRAPCSCRI7S0	37000000	37000	0	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0834225	BRAPCSCRI7V4	99801000	99801	1	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0683236	BRAPCSCRI7X0	38250000	38250000	0	IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	BRAPCSCRI804	65000000	65000000	0	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0135149	BRAPCSCRI861	45000000	45000	0	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	BRAPCSCRI895	50000000	50000	0	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	EKKO III	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20I0851693	BRAPCSCRI8A6	33179957,37	30000	0	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSITÁRIA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

														Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	BRRBRACRI7C4	35000000	3500000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	BRRBRACRI7E0	50000000	5000000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0660743	BRAPCSCRI8G3	50000000	5000000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659367	BRAPCSCRI8E8	6500000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0659884	BRAPCSCRI8F5	9500000	9500	IPCA + 7,2500 %	1	328	10/11/2020	10/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0777893	BRAPCSCRI8H1	150000000	1500000	CDI + 2,7000 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	BRAPCSCRI8K5	44000000	4400000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0000001	BRAPCSCRI8I9	70000000	7000000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	INTER	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687041	BRAPCSCRI8Q2	82589574	8258957	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	BRAPCSCRI8R0	98160580	9816058	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	BRRBRACRI7N1	29287000	2928700	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	BRRBRACRI7M3	33000000	3300000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21A0857929	BRAPCSCRI8W0	56895 01,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566715	BRAPCSCRI9003	18020000	1802000	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695075	BRAPCSCRI911	16754141,42	1600	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente		Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0695399	BRAPCSCRI929	41885 35,36	4000	0,0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente		Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0666971	BRAPCSCRI937	26250000	2625000	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

														Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0667100	BRAPCSCRI945	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619335	BRAPCSCRI986	16000000	16000	CDI + 2,1500 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0619340	BRAPCSCRI994	10000000	1000	9,4639%	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	BRRBRACRI804	19350000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	BRRBRACRI812	7530000	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	BRRBRACRI820	19350000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	BRRBRACRI838	7520000	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	BRAPCSCRI9D8	40000000	4000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente		N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	BRRBRACRI853	11500000	1150	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	BRRBRACRI861	41500000	4150	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0818300	BRAPCSCRI9F3	28000000	2800	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0453486	BRAPCSCRI9I7	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0776201	BRAPCSCRI9B2	62619355,64	6250	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0777201	BRAPCSCRI9C0	11050474,52	1000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	BRRBRACRI887	60000000	6000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0546741	BRAPCSCRI9L1	64000000	6400000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	BRRBRACRI895	30286159,91	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469		100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	BRRBRACRI8A6	11500000000	115000000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	BRAPCSCRI9P2	75000000	7500000	IPCA + 7,0500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402879	BRAPCSCRI9G1	35514050,86	25000	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0402922	BRAPCSCRI9H9	62671 85,45	62500	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	BRAPCSCRI9Q0	65000000	6500000	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0517062	BRAPCSCRI9R8	15148708,94	149	IPCA + 10,2000 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0514204	BRAPCSCRI9S6	14235000	142350	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	BRRBRACRI8I9	38000000	3800000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	BRRBRACRI8H1	62200000	6220000	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	BRRBRACRI8J7	38000000	3800000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	BRAPCSCRI9W8	55000000	5500000	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1035597	BRAPCSCRIA28	10000000	1000000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	BRRBRACRI8N9	45514291,4	4551	4	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0185812	BRAPCSCRIA77	80000000	8000	0	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0186913	BRAPCSCRIA85	10000000	1000	00	IPCA + 7,1637 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	BRRBRACRI911	42000000	4200	0	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	BRRBRACRI8Y6	41007062,5	4000	0	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151176	BRAPCSCRIAC6	19209130,2	2000	0	IPCA + 8,2500 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151178	BRAPCSCRIAD4	48022 82,6	4000	0	IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0759091	BRAPCSCRIAF9	10500000	1050	0000	IPCA + 10,0000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	BFABBRIA NI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	BRRBRACRA0V7	77713 1000	7771	31	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	BRRBRACRA0W5	42286 9000	4228	69	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	BRRBRACRI8X8	10500000	1050	00	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	BRAPCSCRIAN3	10500000	1050	00	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0849147	BRAPCSCRIAO1	18000000	1800	0	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	BRRBRACRI8U4	24750000	2475	0	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748748	BRAPCSCRIAK9	11000000	1100	0	CDI + 6,8000 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748781	BRAPCSCRIAL7	11500000	1150	0	CDI + 6,8000 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0748795	BRAPCSCRIAM5	115000000	11500	CDI + 6,8000 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	BRRBRACRI8Z3	110000000	11000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	BRRBRACRI960	60000000	6000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	BRRBRACRI978	20000000	2000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	BRRBRACRI986	60000000	6000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	BRRBRACRI994	20000000	2000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	BRRBRACRI9A4	54000000	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	BRRBRACRI9B2	13500000	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	BRRBRACRI9C0	34000000	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	BRRBRACRI9D8	8500000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	BRRBRACRI9E6	32000000	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	BRRBRACRI9F3	8000000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA GAIA	DE Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	BRRBRACRI9D8	29865000	2986	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0683349	BRAPCSCRIB19	110000000	11000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	BRRBRACRI9P2	15000000	1500	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	BRRBRACRI9Q0	5000000	500000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	BRRBRACRA0Z8	5000000	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	BRRBRACRI9U2	8000000	800000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	BRAPCSCRIB76	9000000	900000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	BRAPCSCRIB84	9000000	900000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078699	BRAPCSCRIAP8	98252000	982526	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1078700	BRAPCSCRIAQ6	51747400	517474	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648649	BRAPCSCRIBB6	16724705,47	2000000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0648697	BRAPCSCRIBC4	43275294,53	4000000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	BRRBRACRIA28	16650000	166500000	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	BRAPCSCRIBA8	95400000	9540000	6,5%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0842804	BRAPCSCRIB92	80000000	800000000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	BRRBRACRIA36	13500000	135000000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0518507	BRAPCSCRIBE0	33283000	3328300	IPCA + 10,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	BRAPCSCRIBF7	43000000	430000000	IPCA + 11,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	BRRBRACRI3F6	27520000	1597,5	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	BRRBRACRIA85	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	BRRBRACRIAK9	18031556 2,7	1803 15	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	BRRBRACRIAI3	443460824,5	4434 60	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	BRRBRACRIAJ1	257019716,9	2570 19	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	BRRBRACRIAH5	403742270,6	4037 42	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	BRRBRACRIAB8	139500000	1395 0	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	BRRBRACRIAF9	289470000	2894 7	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	BRRBRACRIA93	100000000	1000 00	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419		100000000	1000 00	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	BRRBRACRIAD4	175750000	1757 50	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	BRRBRACRIAG7	716570000	7165 7	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	BRRBRACRIAE2	1097 109736818	3681 8	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0730011	BRAPCSCRIBP6	109669186	1000 00	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	BRRBRACRIAO1	160000000	1600 00	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	BRAPCSCRIBL5	370000000	3700 0	IPCA + 10,5000 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0846634	BRAPCSCRIBQ4	175000000	1750 00	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0848239	BRAPCSCRIBQ4	90000000	900000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0905775	BRAPCSCRIBT8	58200000	582000	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	BRRBRACRA132	50000000	500000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939502	BRAPCSCRIBU6	20000000	200000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0939576	BRAPCSCRIBV4	85714 29	80000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	BRRBRACRA1A9	15000000	150000	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	BRRBRACRA1B7	60000000	600000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	BRRBRACRI671	28131000	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	BRRBRACRIAV6	25500000	255000	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	BRRBRACRIAW4	57866000	578660	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	BRRBRACRIB01	60000000	600000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200001	BRAPCSCRA116	83509000	835090	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	BRRBRACRIAL7	34000000	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	BRRBRACRIB92	60749000	607490	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	BRRBRACRIBE0	14040000	140400	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	BRRBRACRIBF7	15600000	1560000	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	BRRBRACRIBG5	73000000	7300000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	BRRBRACRIBB6	50000000	5000000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	BRRBRACRIBC4	10000000	1000000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	BRRBRACRA1M4	24000000	2400000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	BRRBRACRA1N2	24000000	2400000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	BRRBRACRIBD2	75000000	7500000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	BRRBRACRA1K8	24000000	2400000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	BRRBRACRA1L6	16000000	1600000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	BRRBRACRIBK7	11500000000	1150000000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	BRRBRACRIB19	548862000	5488062	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	BRAPCSCRICH1	50400000	5040000	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068786	BRAPCSCRICI9	231585000	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1068881	BRAPCSCRICJ7	540365000	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640948	BRAPCSCRICN9	40000000	4000000	CDI + 3,5000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220058X	BRAPCSCRA157	293000000	29300000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	BRRBRACRIC59	78600000	7860000	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	BRRBRACRIC67	16340000	1634000	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1285202	BRAPCSCRICX8	26000000	2600000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	BRRBRACRICC2	24032 9442,6	2403 29	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	BRRBRACRICX8	27600000	2760000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	BRRBRACRICY6	35000000	3500000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	BRRBRACRICR0	12500000	1250000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	BRRBRACRICS8	15000000	1500000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	BRRBRACRICT6	10000000	1000000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	BRRBRACRICU4	10000000	1000000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	BRRBRACRICV2	15000000	1500000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	BRRBRACRICW0	13200000	1320000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	BRRBRACRICM1	35000000	3500000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	BRRBRACRICN9	10000000	1000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	BRRBRACRICO7	35000000	3500000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	BRRBRACRICP4	100000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313665	BRAPCSCRID41	50000000	5000000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	BRRBRACRICQ2	24000000	2400000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	BRAPCSCRIE16	67450000	6745000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	BRAPCSCRIE24	26000000	2600000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652970	BRAPCSCRIE32	22671963	2267196	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652976	BRAPCSCRIE40	29030490	2903049	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	BRRBRACRID25	54600000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	BRRBRACRID33	12500000	1250000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	BRRBRACRID41	32600000	3260000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	BRRBRACRID58	94750000	9475000	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	BRRBRACRID66	49140000	4914000	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	BRRBRACRIDA4	43680000	4368000	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	BRRBRACRIDE6	38220000	3822000	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	BRRBRACRIDF3	87500000	875000	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	BRRBRACRIDG1	28220000	2822000	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	BRRBRACRIDH9	66325000	6632500	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	BRRBRACRIDI7	32760000	3276000	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	BRRBRACRID74	11250000	1125000	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	BRRBRACRID82	29340000	2934000	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	BRRBRACRID90	85275000	8527500	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	BRRBRACRIDB2	10000000	1000000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	BRRBRACRIDC0	26080000	2608000	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	BRRBRACRIDJ5	75000000	7500000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	BRRBRACRIDK3	19560000	1956000	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	BRRBRACRIDI7	56850000	5685000	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	BRRBRACRIDD8	75800000	7580000	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		BRRBRACRA2H2	11000000	1100000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente			Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314836	BRAPCSCRID90	30000000	3000000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente			N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	BRAPCSCRIEH7	12000000	1200000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1666875	BRAPCSCRIEV8	14296000	1429065	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente			Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1697882	BRAPCSCRIEW6	11578000	1157888	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente			N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1664933	BRAPCSCRIEU0	88612000	8861202	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente			Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	BRRBRACRIE32	65712000	6571202	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1401749	BRAPCSCRIET2	24400000	2440000	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	TAEL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408303	BRAPCSCRIEI5	72962000	7296002	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente			N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1408286	BRAPCSCRIEJ3	55245000	5524	5	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	N/A	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1414303	BRAPCSCRIEK1	47179000	4717	93	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	N/A	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	BRRBRACRIE40	59930000	5993		IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	BRRBRACRIE57	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	BRRBRACRIE65	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	BRRBRACRIE73	50000000	5000		IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	BRRBRACRIE81	36610000	3661		IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	BRRBRACRIE99	15460000	1546		IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1293391	BRAPCSCRIFK8	21000000	2100	0	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	BRRBRACRIEH7	3151,8	3531 03		6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ASX	BRAPCSCRA1I2	83115000	8311	5	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1423499	BRAPCSCRIFP7	80000000	8000	0	IPCA + 10,5000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	BRRBRACRI655	60000000	6000	0	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	BRRBRACRIFD3	16300000	1630	00	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	BRRBRACRIEO3	19921000	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	BRRBRACRIFA9	10300000	10300	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	BRRBRACRA2I0	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1319996	BRAPCSCR0004	60000000	60000	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1320039	BRAPCSCR0012	40000000	40000	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	BRRBRACRIFN2	71000000	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	BRRBRACRIFO0	10100000	10100	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0241956	BRAPCSCRIG48	10000000	10000	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1116745	BRAPCSCRIG55	31100000	31100	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	BRRBRACRIG06	45000000	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	BRRBRACRIG55	15000000	15000	CDI + 4,9500 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1603918	BRAPCSCRIGD1	30000000	30000	CDI + 5,7500 %	99	1	29/12/2022	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	BRIMWLCRA5Y8	52500000	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	BRIMWLCRA5Z5	11250000	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	BRIMWLCRA606	11250000	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668224	BRAPCSCRIGE9	13000000	13000	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	BRRBRACRIGM2	220000000	22000000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	BRRBRACRIGY7	170950000	17095000	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0005202	BRAPCSCRIGN0	60000000	60000000	CDI + 2,0000 %	128	ÚNICA	14/02/2023	20/02/2026	EKKO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023004SA	BRAPCSCRA1Q5	400000000	4000000	4,5%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173345	BRAPCSCRIHG2	500000000	5000000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1173427	BRAPCSCRIHH0	250000000	2500000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2831601	BRIMWLCRIFI5	390000000	3900000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0888626	BRAPCSCRIHE7	1323430000	13234300	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0894030	BRAPCSCRIHF4	305960000	3059600	8,9%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	BRRBRACRA371	550000000	5500000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0009002	BRAPCSCRIHX7	130000000	13000000	CDI + 2,3000 %	171	ÚNICA	12/06/2023	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AC9	BRRBRACRA397	750000000	7500000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AHT	BRRBRACRA3A5	150000000	1500000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009AND		100000000	1000000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079713	BRAPCSCRIHS7	180000000	1800000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1079719	BRAPCSCRIHT5	70000000	70000	126,8%	123	2	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081237	BRAPCSCRIHU3	70000000	70000	IPCA + 126,8000 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081252	BRAPCSCRIHV1	50000000	50000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	16/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1081256	BRAPCSCRIHW9	50000000	50000	126,8%	123	5	09/05/2023	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	BRRBRACRIHB3	144000000	144000000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1781398	BRAPCSCRIIC9	60000000	60000000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	OAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	BRRBRACRII95	86670000	86670000	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	BRRBRACRIIA3	43330000	43330000	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	BRRBRACRA3H0	25000000	25000000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E2052240	BRAPCSCRIIF2	85000000	85000000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2454937	BRAPCSCRIIR7	14572000	14570000	CDI + 1,0000 %	192	1	15/07/2023	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455004	BRAPCSCRIIS5	87850000	87850000	11,75%	192	2	15/07/2023	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2455020	BRAPCSCRIIT3	46622000	46620000	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	BRRBRACRA3K4	120000000	120000000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			45000000	45000	0	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006401	BRAPCSCRIIO4	70000000	70000	0	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0006601	BRAPCSCRIIP1	41000000	4100	0	9,5%	189	2	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G2012305	BRAPCSCRIJB9	38780000	3878	0	11%	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	BRRBRACRIJB9	17712755	5	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446053	BRAPCSCRIJ52	35000000	3500	0	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G1446061	BRAPCSCRIJ60	35000000	3500	0	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	BRRBRACRIHW9	10894000	1089	4	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	BRRBRACRA3U3	12000000	120		CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	BRRBRACRIH88	21590000	2159	04	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	BRRBRACRIJ45	10749000	1074	94	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H0096476	BRAPCSCRIJE3	51000000	5100	0	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1487992	BRAPCSCRIJL8	29100000	2910	0	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	OPEA		BRAPC												Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23H1607023	SCRIJM6	62445178	6244 5178	10,7%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios		
	OPEA		BRRBR	12400	1240	CDI +				19/09/2	19/07	EQUITY	Adimplen	Penhor, Garantia	
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	ACRIJ52	00000	000	2,4000 %	177	1	19/09/2023	/2027	BR12	te	Corporativa		
	OPEA		BRRBR	12400	1240	IPCA +				19/09/2	19/07	EQUITY	Adimplen		
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	ACRIJ52	00000	000	2,4000 %	177	2	19/09/2023	/2027	BR12	te	Garantia Corporativa		
	OPEA		BRRBR	12400	1240	CDI +				19/09/2	19/07	EQUITY	Adimplen		
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	ACRIJ52	00000	000	2,4000 %	177	3	19/09/2023	/2027	BR12	te	Garantia Corporativa		
	OPEA		BRAPC					ÚN						Cessão Fiduciária de	
CRI	SECURITIZADORA S.A.	22K1802248	SCRIGZ4	30000 0000	3000 00	CDI + 4,9000 %	137	IC A	30/08/2023	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Outros, Garantia Corporativa		
	OPEA	CRA020003K	BRRBR												
CRA	SECURITIZADORA S.A.	B	ACRA0S3	14893 44000	1489 344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo		
	OPEA		BRRBC	27660											
CRI	SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	SCRI2Q2	0636, 2	3586 58	IPCA + 4,9781 %	1	10 0	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	N/A		
	OPEA		BRAPC								TRUE SEC-DAMHA VECTIS	-			
CRI	SECURITIZADORA S.A.	21F0880938	SCRI9Y4	48000 000	4800 0	IPCA + 10,5000 %	1	38 3	14/06/2021	22/06/2026	DAMHA CRI	- Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança		
	OPEA		BRAPC												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	21I0661127	SCRIB27	24410 000	2441 0	IPCA + 8,5000 %	1	46 3	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança		
	OPEA		BRAPC												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	21I0661183	SCRIB35	24410 000	2441 0	IPCA + 8,5000 %	1	46 4	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança		
	OPEA		BRAPC												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	22G1442201	SCRIEX4	38596 000	3859 6	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A		
CRA	OPEA	CRA020K2A	BRRBR ACRA43	40000	4000			ÚN IC						Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de	
	SECURITIZADORA S.A.		9	000	0	5%	101	A	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	CPR		
	OPEA		BRRBR					ÚN						Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,	
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	ACRIJY1	12000 0000	1200 00	CDI + 2,2500 %	205	IC A	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios		
	OPEA		BRRBR												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	ACRIJG8	17707 2000	1770 72	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo		
	OPEA		BRRBR												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	ACRIJG8	24338 0000	2433 80	105,0000 % CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	N/A		
	OPEA		BRRBR												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	ACRIJG8	24380 000	2438 0	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A		
	OPEA		BRRBR												
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	ACRIJG8	55022 000	5502 2	106,0000 % CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A		
	OPEA		BRRBR	10267				ÚN						Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão	
CRI	SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	ACRIJP9	2081, 1	1026 72	IPCA + 7,5000 %	174	IC A	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Fiduciária de Outros, Fiança		
														Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,	
CRA	OPEA		BRRBR ACRA40	11000	1100									Aval de CPR,	
	SECURITIZADORA S.A.		5	000	0	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Hipoteca de Outros, Penhor de Outros		

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300KZL	BRAPCSCRA215	100000000	10000000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019001	BRAPCSCRIK75	600000000	60000000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	BRRBRACRA3Z2	250000000	25000000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	BRRBRACRA3X7	500000000	50000000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135495	BRAPCSCRIKM4	350000000	35000000	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1142107	BRAPCSCRIKL6	280000000	28000000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	BRRBRACRIKD3	583000000	58300000	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135548	BRAPCSCRIKN2	300000000	30000000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135553	BRAPCSCRIKO0	250000000	25000000	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135558	BRAPCSCRIKP7	250000000	25000000	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135622	BRAPCSCRIKQ5	25000000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1135681	BRAPCSCRIKR3	19000000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LG9	BRAPCSCRA223	40000000	4000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	BRRBRACRIKF8	40000000	4000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450748	BRAPCSCRIKS1	65000000	6500	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450858	BRAPCSCRIKT9	22000000	2200	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1450937	BRAPCSCRIKU7	10000000	1000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	IBL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300LWZ	BRAPCSCRA231	15000000	1500	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	HOHL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M2H	BRAPCSCRA249	50000000	5000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	HOHL	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	BRRBRACRIK34	94000000	9400	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	BRRBRACRIK75	31545000	3154	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente			Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	BRRBRACRIKO0	30000000	3000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QUP	BRAPCSCRA298	24000000	2400	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	SBA II	Adimplente			Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP6	BRAPCSCRA264	96000000	9600000	5%		77	1	20/11/2023	20/08/2027	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP7	BRAPCSCRA272	25000000	2500000	CDI + 6,0000 %		77	2	20/11/2023	21/08/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300QP8	BRAPCSCRA280	55000000	5500000	CDI + 6,0000 %		77	3	20/11/2023	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019401	BRAPCSCRIKA9	30000000	3000000	CDI + 4,5000 %		235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266232	BRAPCSCRILJ8	20000000	2000000	CDI + 2,5500 %		240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300RXL	BRAPCSCRA2E9	70000000	7000000	CDI + 5,0000 %		68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1737583	BRAPCSCRIMB3	41000000	4100000	4,3%		238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	LAFAETE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	BRRBRACRILE9	37500000	3750000	CDI + 2,0000 %		239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	BRRBRACRILF6	37500000	3750000	CDI + 4,0000 %		239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	BRRBRADBS0D2	54500000	5450000	CDI + 2,3500 %		6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	BRRBRADBS0E0	65000000	6500000	CDI + 5,8500 %		6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	BRRBRADBS0F7	20000000	2000000	19,8095%		6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	BRRBRACRA561	30000000	3000000	CDI + 4,5000 %		127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECO RP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	BRRBRACRA546	20000000	2000000	CDI + 4,5000 %		128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159971	BRAPCSCRIMH0	11499853,96	9900000	CDI + 3,4500 %		272	1	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2159982	BRAPCSCRIMI8	11616101,41	10000000	CDI + 8,4500 %		272	2	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1953232	BRAPCSCRIMG2	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0Q	BRAPCSCRA2F6	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0T	BRAPCSCRA2G4	35000000	35000	CDI + 6,7282 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300V0U	BRAPCSCRA2H2	15000000	15000	CDI + 6,7282 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	BRRBRACRILW1	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	BRRBRACRILX9	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400005LO8	BRAPCSCRA2O8	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	83	1	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240005M	BRAPCSCRA2P5	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	83	2	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	BRRBRACRIM24	87750000	8775	IPCA + 9,3870 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	BRRBRACRILY7	10300000000	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	BRRBRACRIM81	67100000	6710000	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	BRRBRACRIMA5	16787000	1678	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	BRRBRACRIKB7	63800000	6380	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	BRRBRACRIKC5	95700000	9570	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	1000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	BRRBRACRILM2	16200000000	1620000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2266231	BRAPCSCRIMX7	24000000	2400	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2809383	BRAPCSCRIMY5	60000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634127	BRAPCSCRIN720	70000000	700000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2634961	BRAPCSCRIN840	70000000	700000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	BRRBRACRIMN8	35250000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	BRRBRACRIMO6	37791000	377919	105,0000 % CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	BRRBRACRIMP3	46957000	4695	11,6686%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1646537	BRAPCSCRIKX1	40000000	400000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2246101	BRAPCSCRINC9	32000000	320000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638623	BRAPCSCRINH8	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1638640	BRAPCSCRINH8	20765000	207655	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	BRRBRACRA587	40000000	400000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	BRRBRACRIN07	10000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	BRRBRACRIN15	10000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	BRRBRACRIN23	10000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	BRRBRADBS0J9	40000000	400000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007013	BRAPCSCRINL0	20000000	200000	2,095%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007014	BRAPCSCRINM8	87800000	87800	10,627%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	BRRBRACRIN98	28000000	280000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007011	BRAPCSCRINJ4	25751250	2500	0	7,4%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0007012	BRAPCSCRINK2	57487500	7500	7500	7%	296	2	28/03/2024	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1526928	BRAPCSCRINE5	30500000	3050000		IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	BRRBRADBS0G5	50000000	5000000		CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	BRRBRADBS0H3	50000000	5000000		11,6%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	BRRBRADBS0I1	50000000	5000000		IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	BRRBRACRIN64	87710000	8771000	0	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	BRRBRACRIN72	10000	10		IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	BRRBRACRIND7	10000000	1000000		116,0000 % CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	BRRBRACRINE5	10000000	1000000		IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1988647	BRAPCSCRINN6	92000000	9200000	0	IPCA	283	1	25/03/2024	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	BRRBRACRINF2	987,26	7222	1	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	BRRBRACRING0	116,62	3823	5	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	BRRBRACRINX5	21250000	2125000	0	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	BRRBRACRINY3	21250000	2125000	0	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	BRRBRACRINZ0	33750000	3375000	0	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	BRRBRACRIO06	33750000	3375000	0	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	BRRBRACRINA3	15000000	1500000	0	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	BRRBRACRINB1	20000000	2000000	0	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros		
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	BRRBRACR0046	17000000	1700000		CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval		

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	BRRBRACR0053	300000000	30000000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1773235	BRAPCSCRIMC1	228500000	22850000	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	14/02/2036	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			110000000	11000000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A	BRRBRACRA405	110000000	11000000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313768	BRAPCSCRINW7	550000000	55000000	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313855	BRAPCSCRINX5	550000000	55000000	Não há	309	2	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	BRAPCSCRINY3	550000000	55000000	12,4437%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	CURY	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	BRRBRACRA5C6	360000000	36000000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	BRRBRACRIO48	101450000	10145000	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	BRRBRACRIO55	800000000	80000000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	BRRBRACRIO63	810500000	81050000	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	BRRBRACRIO71	500000000	50000000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	BRRBRACRIN31	800000000	80000000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	BRRBRACRIO89	595000000	59500000	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	BRRBRACRIO97	255000000	25500000	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240060P	BRRBRACRA5E2	700000000	70000000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	BRRBRACRINH8	143500000	14350000	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	BRRBRACRINI6	143500000	14350000	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	BRRBRACRINJ4	143500000	14350000	0	IPCA + 9,6000 %	267	3		10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	BRRBRACRA5D4	500000000	5000000	0	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA		16/05/2024	27/12/2030	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2388811	BRAPCSCRIOT1	198000000	1980000	0	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA		31/05/2024	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	BRRBRACRIOA1	350000000	3500000	00	CDI + 0,3000 %	298	1		15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	BRRBRACRIOB9	551917000	551917	17	103,0000 % CDI	298	2		15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625804	BRAPCSCRIO30	362000000	3620000	0	CDI + 3,2500 %	83	2		24/08/2022	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H2625803	BRAPCSCRIO48	344000000	3440000	0	CDI + 3,2500 %	83	3		24/08/2022	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680472	BRAPCSCRIO55	1000	1		CDI + 4,7500 %	83	4		02/05/2024	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680473	BRAPCSCRIO63	100000000	1000000	0	CDI + 4,7500 %	83	5		02/05/2024	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3680474	BRAPCSCRIO71	100000000	1000000	0	CDI + 4,7500 %	83	6		02/05/2024	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	BRRBRACRIOF0	900000000	9000000	0	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA		17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	BRRBRACRIOM6	110000000	1100000	00	CDI + 3,7000 %	294	1		13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538854	BRAPCSCRIOY1	983200000	9832000	0	CDI + 1,3000 %	332	1		17/06/2024	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538853	BRAPCSCRIOZ8	147480000	1474800	80	IPCA + 7,5953 %	332	2		17/06/2024	17/02/2031	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2541339	BRAPCSCRIP39	54200000	54200	IPCA + 7,5953 %	332	3	17/06/2024	16/06/2036	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538087	BRAPCSCRIP05	25996000	25996	IPCA + 7,8700 %	328	1	28/06/2024	15/03/2033	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538088	BRAPCSCRIP13	58035000	58035	IPCA + 7,0000 %	328	2	28/06/2024	15/10/2035	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	BRRBRACRIOO2	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	BRRBRACRIOP9	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	BRRBRACRIOQ7	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538085	BRAPCSCRIOW5	15000000	15000	CDI + 3,5000 %	314	1	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E2538086	BRAPCSCRIOX3	80000000	80000	CDI + 3,5000 %	314	2	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	BRRBRACRIOV7	57000000	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	BRRBRADBS0K7	57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816823	BRAPCSCRIOI4	26831000	2683	CDI + 1 4,0000 %	318	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816837	BRAPCSCRIOJ2	11499000	1149	CDI + 9 9,0000 %	318	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816944	BRAPCSCRIOM6	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	319	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1816988	BRAPCSCRION4	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	319	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817013	BRAPCSCRIOQ7	26838000	26838	CDI + 4,0000 %	320	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1817014	BRAPCSCRIOR5	11502000	11502	CDI + 9,0000 %	320	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	BRRBRACRIOX3	17000000	1700000	13,75%	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	BRRBRACRIOK0	37500000	3750000	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	BRRBRACRIOW5	34000000	3400000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	BRRBRACRIOZ8	10000000	1000000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H4162216	BRRBRACRIP05	13000000	1300000	CDI + 5,0000 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007KB	BRAPCSCRA371	13000000	1300000	CDI + 4,7500 %	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	CORURIPE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	BRRBRACRIOY1	16319000	1631900	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	BRRBRACRIP13	23000000	2300000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	BRRBRACRIP96	16000000	1600000	CDI + 3,7000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	BRRBRACRIOT1	55000000	5500000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3191694	BRAPCSCRIPC4	100000000	100000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	BRRBRACRA5Q6	250000000	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	BRRBRACRA5R4	100000000	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	BRRBRACRIP62	120000000	120000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0003402	BRRBRACRIP70	100000000	100000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	BRRBRACRIP88	180000000	180000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BT	BRAPCSCRA314	100000000	100000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024006BU	BRAPCSCRA322	200000000	200000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	BRRBRACRIPG5	416890000	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	BRRBRACRIPH3	443110000	4431	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	BRRBRACRIPD2	400000000	400000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	BRRBRACRIPE0	250000000	250000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	BRRBRACRIPF7	250000000	250000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086H	BRRBRACRA5S2	400000000	40000000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086I	BRRBRACRA5T0	400000000	40000000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02040086N	BRAPCSCRA3A5	400000000	40000000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2536115	BRRBRACRIPX0	180942000	18094200042	IPCA + 9,0000 %	333	ÚNICA	19/09/2024	08/07/2026	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2775710	BRAPCSCRIPR2	980000000	98000000	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	BRRBRACRIPJ9	940000000	94000000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HMU8	BRRBRACRA5O3	700000000	70000000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	BRRBRACRA5N3	500000000	50000000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	BRRBRACRA5O1	380000000	38000000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	BRRBRACRA5P8	120000000	12000000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2819302	BRAPCSCRIPT8	110500000	11050000	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2824961	BRAPCSCRIPY8	110500000	11050000	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E358404	BRAPCSCRIQ46	322000000	32200000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E358403	BRAPCSCRIQ38	105000000	10500000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	10/10/2044	PONTTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1647848	BRRBRACRIPR2	377160000	37716000	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIV ITAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1345178	BRAPCSCRIQ53	321750000	32175000	IPCA + 8,2764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1521991	BRAPCSCRIQ87	100614000	10061400014	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	DIRECION AL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	BRRBRACRIPI1	400000000	40000000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2816828	BRAPCSCRIPS0	250000000	25000000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	BRRBRACRIPV4	250000000	25000000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	BRRBRACRIPW2	250000000	25000000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419236	BRAPCSCRIQ61	203557500	20350000	IPCA + 8,2500 %	346	1	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1419237	BRAPCSCRIQ79	454425000	45442500	IPCA + 7,0000 %	346	2	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	BRRBRACRIPS0	200000000	20000000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	BRRBRACRIPT8	200000000	20000000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	BRRBRACRIPU6	200000000	20000000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	BRAPCSCRIQH1	600000000	60000000	110,0000 % CDI	358	1	15/10/2024	15/10/2029	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980417	BRAPCSCRIQI9	102775000	10277500	IPCA + 8,0483 %	358	2	15/10/2024	15/10/2031	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	BRRBRACRIPM3	500000000	50000000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617802	BRAPCSCRIQD0	600000000	60000000	CDI + 4,7500 %	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	SOUZA ARAUJO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980366	BRAPCSCRIQF5	600000000	60000000	CDI + 5,5000 %	352	1	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980374	BRAPCSCRIQG3	365000000	36500000	CDI + 5,5000 %	352	2	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617805	BRAPCSCRIQA6	300000000	30000000	CDI + 5,2500 %	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	MISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	BRRBRACRIPO9	70000000	70000	0	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	BRRBRACRIPP6	20000000	20000	0	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	BRRBRACRIPQ4	70000000	70000	0	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400 93W	BRRBRACRA5W4	15000000	15000	0	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	BRRBRACRIQ20	88476000	8847	6	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	BRRBRACRIQ38	14152000	1415	24	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	BRRBRACRIQI9	75000000	7500	0	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	BRRBRACRA5X2	20000000	20000	0	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	BRRBRACRA5Y0	20000000	20000	0	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	BRRBRACRIQA6	31000000	3100	0	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	BRRBRACRIQC2	48000000	4800	0	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E3617801	BRAPCSCRIQE8	12750000	1275	00	IPCA + 10,7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	CAMAÇARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438891	BRRBRACRIQE8	68000000	6800	0	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3439259	BRRBRACRIQF5	17000000	1700	0	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	BRRBRACRIQ61	85000000	8500	0	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539958	BRRBRACRIR11	320000000	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1299205	BRRBRACRIR29	8000000	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	BRRBRACRIQW0	126424000	12642	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	BRRBRACRIQX8	126424000	12642	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANQ	BRRBRACRA603	0	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ANS	BRRBRACRA611	92423000	9242	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	BRRBRACRIQ46	162500000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	BRRBRACRIQ53	173750000	1737	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	BRRBRACRIR94	230000000	2300	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	BRRBRACRIQG3	110000000	1100	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	BRRBRACRIQH1	130000000	1300	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109919	BRAPCSCRIQU4	728895720	6000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	DIRR	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5109920	BRAPCSCRIQV2	69894 10,98	6000	CDI + 2,5000 %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	BRRBRACRIPC4	50000000	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1892305	BRRBRACRIRF3	30000000	30000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1731612	BRRBRACRIRB2	18000000	18000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			49500000000	49500000	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL05	BRRBRACRA645	97500000000	97500000	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL11	CRA02400BL1	49500000000	49500000	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400BL20	BRRBRACRA660	30000000	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883726	BRRBRACRIRE6	85000000	85000	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2221808	BRRBRACRIRN7	45000000	45000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2592164	BRRBRACRIRQ0	9300000	93000	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004003	BRRBRACRIRG1	10000000	10000	112,0000 % CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004004	BRRBRACRIRH9	10000000	10000	Não há	347	2	15/12/2024	15/12/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0004005	BRRBRACRIRI7	10000000	10000	16,9962%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW2	BRRBRACRA629	20000000	2000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DW3	BRRBRACRA637	50000000	5000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115402	BRAPCSCRIQW0	62500000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115403	BRAPCSCRIQX8	62500000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115404	BRAPCSCRIQY6	62500000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5115405	BRAPCSCRIQZ3	62500000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117888	BRAPCSCRIR03	27125000	2712 5	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117889	BRAPCSCRIR11	52500000	5250 0	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117890	BRAPCSCRIR29	27125000	2712 5	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D5117891	BRAPCSCRIR37	52500000	5250 0	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2757054		150000000	15000 0	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.			31500000	3150 0	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567349	BRRBRACRIRZ1	95698000	9569 8	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1812703	BRRBRACRIRO5	44470000	4447 0	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2039	GD ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4698095	BRRBRACRIQJ7	19600000	1960 00	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883748	BRRBRACRIRW8	94300000	9430 0	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1883896	BRRBRACRIRX6	86400000	8640 0	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1567367	BRRBRACRIRY4	86400000	8640 0	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2591027	BRRBRACRIRP2	42300000	4230 0	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007474	BRAPCSCRIR45	23871000	2387 10	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0007521	BRAPCSCRIR52	53290000	5329000	7%	376	2	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2128983	BRRBRACR00I2	36000000	3600000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2572980	BRRBRACRIPY8	12000000	1200000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2015239	BRRBRACRIS10	22000000	2200000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2169244	BRRBRACRIS51	10000000	1000000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			30000000	3000000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681486	BRRBRACRIRT4	80581000	805811	CDI + 1,1250 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681487	BRRBRACRIRU2	12087200	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1681488	BRRBRACRIRV0	44221000	442211	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL7	BRRBRACRA6F7	10000000	1000000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728136	BRRBRACRISO3	23725000	2372500	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CYS	BRRBRACRA6A8	33712000	3371200	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2297125	BRRBRACRISG9	18000000	1800000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0011203	BRRBRACRISH7	80000000	8000000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802	BRRBRACRISI5	80000000	8000000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0001604	BRRBRACRISJ3	70000000	7000000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2411832	BRRBRACRISA2	47300000	4730000	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329409	BRRBRACRIS93	83000000	8300000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329410	BRRBRACRIS77	20000000	2000000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2329411	BRRBRACRIS85	50000000	5000000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2679482	BRRBRACRIS28	25656000	2565600	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093500	BRAPCSCRIR60	38295000	3829500	IPCA + 9,8000 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685249	BRRBRACRIRR8	25902077	2590207	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L1685250	BRRBRACRIRS6	86340025	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3225586	BRRBRACRIST2	16500000	1650000	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			16500000	1650000	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J0010801	BRRBRACRISV8	16500000	1650000	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26C0000401	BRRBRACRISW6	16500000	1650000	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2680288	BRRBRACRISP0	40306000	4030600	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3357433	BRRBRACRISY2	85000000	8500000	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	TERRACE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1904683	BRRBRACRISB0	40000000	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1945746	BRRBRACRISC8	40000000	400000	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946535	BRRBRACRISD6	40000000	400000	15,0905%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1946537	BRRBRACRISE4	40000000	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	CURY	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3217852	BRRBRACRISX4	72000000	7200000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2323039	BRRBRACRISF1	40700000	4070000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU AIRPORT V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa de Outros		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	3112500	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	60000000	6000000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400D4A	BRRBRACRA694	15000000	1500000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	4401600	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	1281000	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L3102412	BRRBRACRISS4	31740000	3174000	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500001	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500003	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500005M	BRADESCOBM	50000000	5000000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500005L	BRADESCOBM	50000000	5000000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	N/A		
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2281075	BRRBRACRIS02	37000000	3700000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos		

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173172	BRRBRACR00J0	16445000	1644	50	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173332	BRRBRACR00K8	83490000	8349	0	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2173333	BRRBRACR00L6	83490000	8349	0	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL4	BRRBRACRA6H3	85800000	8580	0	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL5	BRRBRACRA6I1	43560000	4356	0	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400DL6	BRRBRACRA6J9	2640000	2640	0	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728138	BRRBRACRISM7	43875000	4387	5	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728240	BRRBRACRISN5	12775000	1277	5	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2728252	BRRBRACRISK1	23625000	2362	5	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2616103	BRRBRACRISL9	60000000	6000	0	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029849	BRRBRACRIS36	10000000	1000	0	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2029850	BRRBRACRIS44	13000000	1300	0	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L2093503	BRAPCSCRIR78	12765000	1276	5	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4849564	BRRBRACRIQK5	17700000	1770	0	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851828		116000000	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851835		140000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851840		120000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851886		252380000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851929		149650000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4851935		400000000	40000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853247		400000000	40000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853293		400000000	40000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4853312		124970000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIO RETTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A5000B57	BRRBRACRA6K7	75000000	7500	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A5000B65	BRRBRACRA6L5	75000000	7500	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A1807919	BRRBRACRIS69	47500000	4750	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2619772	BRRBRACRIT43	302500000	3025000	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente			Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MB	BRRBRACRA6O9	300000000	3000000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE II	SIM	Adimplente		Cessão Fiduciária
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MC	BRRBRACRA6P6	300000000	3000000	17,0909%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE II	SIM	Adimplente		Cessão Fiduciária
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2757632	BRRBRACRIT50	146000000	1460000	10,5%	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK		Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A2758275	BRRBRACRIT68	251000000	2510000	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK		Adimplente		Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013406	BRRBRACRIT76	150000000	1500000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013407	BRRBRACRIT84	750000000	7500000	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B0013408	BRRBRACRIT92	750000000	7500000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL		Adimplente		N/A
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025000MH	BRRBRACRA6Q4	527000000	5270000	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO		Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	BRRBRADBS0Q4	246000000	2460000	3,2%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE OPEA	-	Adimplente		Sem Garantias
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC1	BRRBRADBS0Q4	450000000	4500000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE OPEA	-	Adimplente		Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3991496	BRRBRACRIT35	750000000	7500000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE		Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
D EB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		150000000	1500000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL		Adimplente		Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	N/A		100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B1736622	BRRBRACRITE2	220000000	220000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	500000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	4,9%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			600000000	600000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25A3191016		300000000	300000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2690608	BRRBRACRITL7	522170000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA18	BRRBRADBS0M3	130000000	130000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	DELRIO	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023202	BRRBRACRITM5	75000000	750000	103,0000 % CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	JHSF	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023405	BRRBRACRITN3	75000000	750000	105,0000 % CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	JHSF	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023404	BRRBRACRITO1	75000000	750000	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	JHSF	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023406	BRRBRACRITP8	75000000	750000	14,736%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	JHSF	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3099731	BRRBRACRITJ1	35000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3110439	BRRBRACRITK9	35000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2974587	BRRBRACRITS2	98000000	9800000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979856	BRRBRACRITT0	30000000	3000000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B2979857	BRRBRACRITU8	72000000	7200000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25B3165838	BRRBRACRITQ6	10000000	1000000	CDI + 5,0000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C0023407	BRRBRACRITR4	10000000	1000000	4,95%	412	2	21/02/2025	19/02/2031	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3470318	BRRBRACRITY0	50000000	5000000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	ABMAIS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358493	BRRBRACR00N2	40000000	4000000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3358494	BRRBRACR00O0	10600000	1060000	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001E1	BRRBRACRA6T8	15000000	1500000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	BEVAP (KINEA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3933894	BRRBRACRITZ7	75300000	7530000	IPCA + 10,5000 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4041310	BRRBRACRIU08	25100000	2510000	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4767379	BRRBRACRIU16	20500000	2050000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	MRV PROSOLUTO XVII	Adimplente	N/A
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4778401	BRRBRACRIU24	14500000	1450000	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	MRV PROSOLUTO XVII	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	OPEA		BRRBR								MRV PRO			
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25C4783931	ACRIU65	33000000	3300	IPCA	429	3	27/03/2025	20/03/2030	SOLUTO XVII	Adimplente	N/A	
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JL	BRRBR ACRA6U6	12000000	1200 00	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel	
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025001JM	BRRBR ACRA6V4	40000000	4000 0	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
C R	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C2937356	BRRBR ACR00P7	20000000	2000 00	CDI + 1,7500 %	17	ÚNICA	10/03/2025	30/01/2026	ORIGEO III	Adimplente	N/A	
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6041422	BRRBR ACRIUE0	24041000	2404 1	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C6044877	BRRBR ACRIUF7	21636000	2163 68	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA3	BRRBR ADBS0X0	20000000	2000 0	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB3	BRRBR ADBS0Y8	55000000	5500 0	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC3	BRRBR ADBS0Z5	14400000	1440 00	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD3	BRRBR ADBS102	69500000	6950 0	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAE3	BRRBR ADBS110	13000000	1300 0	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAF3	BRRBR ADBS128	18000000	1800 0	IPCA + 12,0000 %	13	6	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAG3	BRRBRADBS136	10500000	1050000	IPCA + 12,0000 %	13	7	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917602	BRRBRACRITV6	17408000	1740800000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C3917751	BRRBRACRITW4	39168000	3916800000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25C4014045	BRRBRACRITX2	43520000	4352000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX ALAVANC	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D0013888	BRRBRACRIUB6	24000000	2400000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	AGEM BBIG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1712098	BRRBRACRIU57	65000000	6500000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	ROGGA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D1625364	BRRBRACRIUH3	10000000	1000000	12%	353	ÚNICA	01/04/2025	20/03/2030	PERMUTA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D2932713	BRRBRACRIUG5	70000000	7000000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	ROGGA (DEBENTURES)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5140446	BRRBRACRITD4	29420000	2942000	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	ASSAI TAIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148876	BRRBRACRIUI1	50000000	5000000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D4148960	BRRBRACRIUJ9	12000000	1200000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788059	BRRBRACRIUX0	22171000	2217100	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			29561000	2956100	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788062	BRRBRACRIUZ5	38768000	3876800	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			41600000	4160000	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788064	BRRBRACRIV15	41600000	4160000	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788065	BRRBRACRIV23	10000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3961091	BRRBRACRIV64	20000000	2000000	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3964998	25D3964998	12202000	1220200	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5062397	BRRBRACRIUW2	129500000	1295000	IPCA	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	WINDSOC K	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D5136947		50000000	500000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	MEU TUDO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E1733963	25E1733963	110000000	1100000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	VILLA INDAIA	ART Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E2369437	BRRBRACRIVD0	250000000	2500000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	BPGM GLÓRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927		150000000	1500000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/05/2029	ARQOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JW	BRRBRACRA6R2	900000000	9000000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	17/12/2029	CELM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JT2	BRRBRACRA70	300000000	3000000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025003JV0	BRRBRACRA71	300000000	3000000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	GUANABARA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025002GX	BRRBRACRA6W2	800000000	8000000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			100000000	1000000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013296	BRRBRACRIV31	143281000	1432810	102,5000 % CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0013305	BRRBRACRIV49	341972000	3419720	105,0000 % CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0053938	BRRBRACRIV56	139747000	1397470	14,22%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2186311	BRRBRACRIW22	250000000	2500000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	VISTA JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2091336	BRRBRACRIVI9	300000000	3000000	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	ITV URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307094	BRRBRACRIVA6	150000000	1500000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2307569	BRRBRACRIVB4	750000000	7500000	9,9%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

	OPEA		BRRBR									TENDA			
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F2309413	ACRIW14	75000000	750000	0	11%	448	3	20/06/2025	20/12/2033	PRO SOLUTO	Adimplente	N/A	
	OPEA		BRRBR											Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão	
C RI	SECURITIZADORA S.A.	22L2786958	ACRIG55	100000000	10000000	0	CDI + 4,9500 %	107	2	25/12/2022	29/12/2025	MOS II	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança	
	OPEA		BRRBR											Alienação Fiduciária	
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F2919599	ACRIW89	764150000	76415000	5	8,25%	451	1	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	de Imovel, Coobrigação	
	OPEA		BRRBR											Alienação Fiduciária	
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F2921596	ACRIW97	84900000	8490000	8	8,5%	451	2	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	de Imovel, Coobrigação	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F2734746	ACRIVR0	150000000	15000000	0	0,9%	456	1	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F2771214	ACRIVS8	150000000	15000000	0	IPCA + 0,9000 %	456	2	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F4185170	ACRIW30	782250000	78225000	5	IPCA + 10,0420 %	462	1	26/06/2025	28/12/2037	URBA X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25F4185171	ACRIW48	260750000	26075000	5	IPCA + 8,0000 %	462	2	26/06/2025	25/05/2043	URBA X	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros	
														Aval, Alienação	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA5	BRRBR ADBS177	200000000	20000000	0	CDI + 3,5000 %	15	1	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas	
														Cessão Fiduciária de	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB5	BRRBR ADBS185	350000000	35000000	0	CDI + 10,5000 %	15	2	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval	
														Cessão Fiduciária de	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC5	BRRBR ADBS193	150000000	15000000	0	Não há	15	3	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval	
	OPEA														
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25G0658366		219122000	21912000	22	CDI	470	1	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25G0658368	ACRIW63	138750000	13875000	55	IPCA + 7,6490 %	470	2	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança	
	OPEA		BRRBR												
C RI	SECURITIZADORA S.A.	25G0658369	ACRIW71	178190000	17819000	99	13,791%	470	3	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança	
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500461	BRRBR ACRA728	600000000	60000000	0	CDI + 1,3000 %	164	1	03/06/2025	17/05/2030	NADIANA	Adimplente	Aval	
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500462	BRRBR ACRA736	300000000	30000000	0	CDI + 1,0000 %	164	2	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval	
C R A	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500463	BRRBR ACRA744	500000000	50000000	0	CDI + 1,0000 %	164	3	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval	
														Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA6	BRRBR ADBS151	450000000	45000000	0	CDI + 2,9000 %	16	1	11/07/2025	11/07/2030	GLOBALFOOD	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios	
														Alienação Fiduciária	
D E B	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB6	BRRBR ADBS169	200000000	20000000	0	CDI + 4,0000 %	16	2	11/07/2025	11/01/2031	GLOBALFOOD	Adimplente	de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
														Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta	
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2571705	BRRBR ACRIWK3	480000000	48000000	0	16,69%	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	PIEMONTE	Adimplente	Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA7		700000000	70000000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB7		250000000	25000000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3489092	BRRBRACRIWM9	100000000	10000000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0008802		100000000	10000000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3828585		100000000	10000000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3830569		200000000	20000000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3833525		200000000	20000000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3838347		200000000	20000000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	CAPREM IMPERIAL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3349043	BRRBRACRIVT6	100000000	10000000	101,5000 % CDI	457	1	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5835158	BRRBRACRIVU4	100000000	10000000	IPCA + 8,0500 %	457	2	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0658978	BRRBRACRIWD8	63924000	6392000	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	15/07/2040	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G4176421	BRRBRACRIWX6	52217000	5221700	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			206000000	20600000	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006N9	BRRBRACRA7F5	600000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			127000000	12700	0	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			127000000	12700	0	9,5%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2306493	BRRBRACR00T9	560000000	56000	0	CDI + 1,7000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	ORIGEO IV	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669254	BRRBRACRIVM1	207160000	20716	0	IPCA + 9,5700 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1669262	BRRBRACRIVN9	466110000	46611	1000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F1686813	BRRBRACRIVO7	517900000	5179	000	IPCA	464	3	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G5244369	BRRBRACRIWT4	600000000		6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0016806	BRRBRACRIWU2	116790000	1167	9	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25D3788063	BRRBRACRIWE6	500000000	5000	0	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	16/07/2029	GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G2997612	BRRBRACRIWS6	312000000	3120	0	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	CRIZAO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500535D	BRRBRACRA785	105411000	1054	11	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500535F	BRRBRACRA793	188998000	1889	98	17,3%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500535G	BRRBRACRA7A6	552420000	5524	2	IPCA + 11,2000 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500535H	BRRBRACRA777	253490000	2534	9	IPCA + 11,7100 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201931	BRRBRACRIWB2	200000000	2000	0	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/07/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F7201934	BRRBRACRIWC0	100000000	1000	0	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2190851	BRRBRACRIVV2	710500000	7105	0	CDI + 2,0000 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2250607	BRRBRACRIVW0	760500000	7605	0	14,45%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251222	BRRBRACRIVX8	150000000	1500	0	CDI + 5,0000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2251511	BRRBRACRIVY6	11450000	1145000	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	20/12/2029	MRV SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25F2252156	BRRBRACRIVZ3	26500000	2650000	Não há	469	5	20/06/2025	21/06/2030	MRV SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061408	BRRBRACRIWV0	40000000	4000000	IPCA + 1,8000 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2061409	BRRBRACRIWW8	40000000	4000000	IPCA + 1,8000 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2065524		77940000	7794000	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2085333		86600000	8660000	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025006HE	BRRBRACRA7B4	50000000	5000000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	USA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA9	BRRBRADBS1G3	97500000	9750000	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	JGP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0070126	BRRBRACRIX13	98191000	9819001	1,8%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	PROJETO BALTIMORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3372118	BRRBRACRIX62	16000000	1600000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	JW MARRIOTT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243074	BRIMWLCRIO61	12496000	124964	105,0000 % CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243072	BRIMWLCRIO79	23319000	233196	107,0000 % CDI	495	2	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H0243071	BRIMWLCRIO87	34184000	341840	14,5%	495	3	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
C RI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H3483471		11500000	1150000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	MITRE L'AVENIR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025007KK	BRRBRACRA7N9	10000000000	1000000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
C RA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0250080X	BRRBRACRA7O7	50000000	5000000	IPCA + 7,5000 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500080Y	BRRBRACRA7P4	50000000	500000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SR	BRRBRACRA7I9	233982000	233982	104,0000 % CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SS	BRRBRACRA7J7	217191000	21791	14,0901%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SU	BRRBRACRA7K5	231220000	23122	14,2152%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 6SV	BRRBRACRA7L3	257050000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2039269	BRRBRACRIX47	645000000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	SHOPPING ITAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2146381	BRRBRACRIXF1	975000000	9750	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	PORTO DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147042	BRRBRACRIXG9	975000000	9750	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	PORTO DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500810	BRRBRACRA7Q2	150000000	1500	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	ACP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3160353	BRAPCSCRINV9	700000000	7000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	CONX	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2147442	BRRBRACRIXH7	562395000	5623	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2150284	BRRBRACRIXI5	750000000	7500	CDI	463	2	15/09/2025	24/09/2029	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3740725	BRRBRACRIXL9	235000000	23500	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	MRV FLEX III	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02500 7PT	BRRBRACRA7M1	900000000	9000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	SLC	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4138643	BRRBRACRIXS4	184000000	1840	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	JATAI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2423667	BRRBRACRIXM7	280000000	2800	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

															Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3351807		12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N8	BRRBRACRA7U4	18960000	18960	103,7500 % CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008N9	BRRBRACRA7V2	35665000	35660	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NA	BRRBRACRA7W0	27472000	2747	14,1458%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02550086H	BRRBRACRA7C2	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02550086I		60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2735944	BRRBRACRIXC8	74865000	74860	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2739434		24955000	24950	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H2609820	BRRBRACR00U7	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Coobrigação de Outros, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4301728	BRRBRACRIXT2	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	CASCAVEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4083748	BRRBRACRIHA5	88510000	8851	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	ORIGEO V	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008HR		375000000	37500000	IPCA + 8,5000 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	NARDINI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAD5	BRRBRADBS1M1	80000000	80000000	16,082%	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	MOVIDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731031	BRRBRACRIXV8	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731032	BRRBRACRIXW6	20000000	2000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I4731089		50000000	5000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H8249620	BRRBRACR00X1	20000000	20000000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	VIMASA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25H5079794	BRRBRACRIXB0	39700000	39700000	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	YOU BTG	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I3848679	BRRBRACRIXK1	155000000	15500000	0	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	PIIMO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25I2530523	BRRBRACRIXJ3	140000000	14000000	0	103,0000 % CDI	504	ÚNICA	17/09/2025	25/09/2035	BBIG 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	513	1	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	Não há	513	2	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	Não há	513	3	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	IPCA	513	4	15/10/2025	15/10/2032	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486442	BRRBRACRIY38	215000000	21500000	0	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2486444	BRRBRACRIY38	100000000	10000000	0	CDI	527	2	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841065	BRRBRACRIYD4	106800000	10680000	0	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2841095	BRRBRACRIYE2	186420000	18642000	2	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2843984	BRRBRACRIYF9	169400000	16940000	0	9,7502%	507	3	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2844344	BRRBRACRIYG7	117530000	11753000	3	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA025008NG	BRRBRACRA819	525000000	52500000	0	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	IRMAOS WALKER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2521877	BRRBRACRIY12	100000000	10000000	0	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2522880	BRRBRACRIY20	100000000	10000000	0	CDI + 6,5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037760	BRRBRACRIY95	158851007	15885100	7	CDI + 3,0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3037764	BRRBRACRIYA0	574526888	57452688	5	CDI + 3,0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3041088	BRRBRACRIYB8	70000000	700000000	CDI + 3,0000 %	481	3	13/10/2025	16/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3837465	BRRBRACRIYM5	52155000	52155	CDI + 1,5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	LUCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2737576	BRRBRACRIY79	80000000	80000000	CDI + 3,3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	GUERINI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3223102	BRRBRACRIY53	89793000	8979300	CDI + 4,6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752868	BRRBRACRIY61	17707000	177000700	IPCA + 12,5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3752986		102500000	10250000	IPCA + 12,5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640354	BRRBRACRIYK9	25000000	2500000	CDI + 1,8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J3640384	BRRBRACRIYL7	25000000	2500000	CDI + 2,3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			187000000	18700000	CDI + 0,6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	15/11/2030	IBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAC4	BRRBRADBS1L3	70000000	700000000	15,8%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	VAMOS	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J2958608	BRRBRACRIY87	78509000	785090	CDI	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	ANCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K0169946	BRRBRACRA868	15000000	1500000000	CDI + 3,3000 %	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	CDI	191	1	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	IPCA	191	2	15/11/2025	18/11/2030	SOLINFTEC	Adimplente	Aval, Garantia Corporativa, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAH3	BRRBRADBS1J7	171000000	17100	0	CDI + 5,0000 %	23	1	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAI3	BRRBRADBS1K5	190000000	19000	0	CDI + 9,0000 %	23	2	12/09/2025	15/01/2027	SPORT RECIFE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI + 1,2300 %	30	1	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 7,9700 %	30	2	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	30	3	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 5,0000 %	30	4	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI + 1,2300 %	30	5	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	PTAX + 7,9700 %	30	6	15/11/2025	26/02/2027	SYNGENTA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000	0	CDI + 5,0200 %	544	1	20/01/2026	22/01/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000	0	CDI + 5,0100 %	544	2	20/02/2026	20/02/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000	0	CDI + 5,0000 %	544	3	20/03/2026	20/03/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000	0	CDI + 4,9900 %	544	4	20/04/2026	20/04/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			500000000	50000	0	CDI + 4,9800 %	544	5	20/05/2026	21/05/2029	BIOMA SIMPATIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			170000000	17000	0	CDI + 4,4200 %	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	RIO IACO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G3880147	BRRBRACRIWR8	100000000	10000	0	IPCA + 12,6800 %	123	6	15/07/2025	20/04/2027	LBRAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			750000000	75000	0	CDI	197	1	03/11/2025	16/11/2029	USINA JB (LASA)	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.			0	0	0	CDI	197	2	03/11/2025	17/11/2031	USINA JB LASA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

														Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2475326	BRRBRACRIZC3	40000000	40000	CDI + 5,0150 %	541	1	20/11/2025	21/11/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509302	BRRBRACRIZD1	40000000	40000	CDI + 5,0050 %	541	2	22/12/2025	20/12/2028	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509352	BRRBRACRIZE9	40000000	40000	CDI + 4,9950 %	541	3	20/01/2026	22/01/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2509336	BRRBRACRIZF6	50000000	50000	CDI + 4,9850 %	541	4	20/02/2026	20/02/2029	APINAJES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2510028	BRRBRACRIZ29	35000000	35000	IPCA + 11,5000 %	517	1	15/11/2025	17/05/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.			10000000	10	Não há	517	2	15/11/2025	16/11/2032	EMCASH	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.			120000000	120000	Não há	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	FIBRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662856		45000000	45000	CDI + 4,9500 %	107	3	29/10/2025	28/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25J5662859		20000000	20000	CDI + 4,9500 %	107	4	29/10/2025	29/06/2027	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25K2707477	BRRBRACRIZX9	12500000	12500	CDI + 4,5000 %	491	ÚNICA	17/11/2025	18/11/2030	INDEPY	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Confidencial | Compartilhamento Interno

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A)

Anexo VI

IMÓVEL LASTRO

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	ENDEREÇO	CARTÓRIO	SOCIEDADE DESTINATÁRIA
Complexo do Pacaembu	Prefeitura Municipal de São Paulo/SP	Praça Charles Miller, s/nº, Pacaembu, CEP 01234-010, São Paulo/SP	Transcrição nº 20.438, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP	CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.262.440/0001-88

(A)

PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

IMÓVEL	USO DOS RECURSOS	PERCENTUAL DO VALOR CAPTADO A SER ALOCADO AO IMÓVEL DESTINATÁRIO
Complexo do Pacaembu	Pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos, diretamente atinentes à conclusão da construção, expansão, manutenção, desenvolvimento e/ou reforma do Complexo do Pacaembu	100%

DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NO IMÓVEL LASTRO

(1)

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)																					
EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$/mil)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2032	2034	2033	2035	2035
Complexo Pacaembu	R$ 350.000.000,00	R$13.816.524	R$21.083.860	R$18.216.214	R$21.153.331	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838	R$22.428.915	R$26.015.838

(2)

(3) *Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos em datas diversas das previstas acima. Adicionalmente, o cronograma indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Ademais, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado ano poderá ser compensada nos anos seguintes.*

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

ANEXO VI-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

[●]

Período: [●].[●].[●] até [●].[●].[●]

A **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**, sociedades por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 6º Andar, Conjunto 601, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 30.262.440/0001-88, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da cláusula 3.2.1 do "*Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em 3 (Três) Séries, da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a Emissão de Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [●] ([●]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão, conforme abaixo:

Denominação do Imóvel	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

Atenciosamente,

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Confidencial | Compartilhamento Interno

Docusign Envelope ID: A8008895-3FC7-45F2-BDAC-18882A245A48

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA
RELATIVA AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253QG-075-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas	3
Demonstrações contábeis individuais e consolidadas	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	13

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Acionistas e Administradores da
Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis e individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Allegra Pacaembu | GTB53557

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

As demonstrações contábeis da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outro auditor independente, cujo relatório, datado de 28 de março de 2024, foi emitido sem ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Allegra Pacaembu | GTB53557

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional;

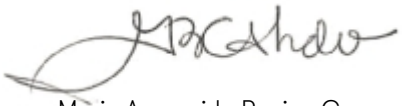
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | Allegra Pacaembu | GTB53557

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

Ativo

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	294.225	73.060.485	822.444	76.833.364
Contas a receber clientes	5	349.192	816.432	755.144	971.004
Tributos a recuperar	6	4.554.939	1.898.941	5.190.187	2.001.925
Adiantamentos	7	18.409.765	53.180.823	23.163.038	55.622.009
Dividendos a receber		194.671	194.671	-	-
Outras contas a receber		165.118	232.618	165.118	232.618
Despesas antecipadas	8	3.049.843	3.456.697	3.049.843	3.456.697
		27.017.753	**132.840.667**	**33.145.774**	**139.117.617**
Não circulante					
Partes relacionadas	19	14.539.942	916.725	-	-
Imposto diferido	25	67.047.558	40.013.288	82.077.832	47.797.649
Bloqueios e depósitos judiciais	20	130.032	87.463	130.032	87.463
Despesas antecipadas	8	-	6.268.018	-	6.268.018
Investimento	9	9.043	9.803	-	-
Imobilizado	10	454.195	253.587	1.058.244	253.587
Intangível	11	948.742.366	552.979.192	948.742.366	552.979.192
Direito de Uso	12	157.954.003	38.533.092	166.880.229	50.506.918
		1.188.877.139	**639.061.168**	**1.198.888.703**	**657.892.827**
Total do ativo		**1.215.894.892**	**771.901.835**	**1.232.034.477**	**797.010.444**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

Passivo e patrimônio líquido

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Fornecedores	13	34.141.890	29.537.656	34.173.548	29.537.656
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	430.206.149	98.993.453	464.463.394	124.691.891
Arrendamento	15	11.841.198	1.008.360	15.475.958	4.048.305
Obrigações trabalhistas e tributárias	16	17.921.945	13.156.065	17.926.454	13.194.945
Provisões trabalhistas e encargos sociais	16	99.657	108.711	99.657	108.711
Adiantamentos de clientes	7	272.964.369	23.858.472	273.019.832	23.993.155
Concessões e serviços públicos a pagar	17	4.974.189	4.742.372	4.974.189	4.742.372
Dividendos a pagar		-	-	-	-
Outras contas a pagar	18	7.904.848	2.457.581	8.386.107	3.217.581
		780.054.245	**173.862.670**	**818.519.140**	**203.534.616**
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	14	-	328.273.676	-	351.124.570
Arrendamento	15	140.515.490	34.986.150	146.845.046	44.849.618
Concessões e serviços públicos a pagar	17	34.203.713	38.024.744	34.203.713	38.024.744
Partes relacionadas	19	367.600.873	251.137.283	367.600.873	228.442.675
Provisão para perda de investimento	9	27.613.707	14.411.547	0	-
Provisão para contingências	20	1.709.113	1.270.549	1.709.113	1.270.549
		571.642.896	**668.103.949**	**550.358.744**	**663.712.156**
Patrimônio líquido					
Capital social	21	22.000.000	22.000.000	22.000.000	22.000.000
Prejuízos acumulados		(157.802.249)	(92.064.784)	(157.802.249)	(92.064.784)
Patrimônio líquido atribuível aos controladores		**(135.802.249)**	**(70.064.784)**	**(135.802.249)**	**(70.064.784)**
Participação dos acionistas não controladores		**-**	**-**	(1.041.158)	(171.544)
		(135.802.249)	**(70.064.784)**	**(136.843.407)**	**(70.236.328)**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.215.894.892**	**771.901.835**	**1.232.034.477**	**797.010.444**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações do resultado
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	**22**	**1.321.904**	**3.597.060**	**5.002.022**	**7.395.889**
Custo dos serviços prestados	23	(1.210.352)	(2.582.963)	(4.504.810)	(6.086.674)
Lucro/prejuízo bruto		**111.552**	**1.014.097**	**497.212**	**1.309.215**
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	23	(25.937.393)	(14.871.640)	(38.733.381)	(30.278.965)
Resultado de Equivalência	9	(13.202.920)	(15.053.707)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais		1.703.342	(1.582.077)	2.051.843	(1.392.666)
		(37.436.972)	**(31.507.424)**	**(36.681.538)**	**(31.671.631)**
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	24	250.655	1.301.511	371.851	1.316.918
Despesas financeiras	24	(55.696.971)	(29.711.591)	(65.112.959)	(37.776.115)
		(55.446.316)	**(28.410.080)**	**(64.741.108)**	**(36.459.197)**
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		**(92.771.736)**	**(58.903.407)**	**(100.925.434)**	**(66.821.613)**
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	**-**	38.171	(38.171)
Imposto de renda e contribuição social diferido	25	27.034.271	14.908.142	34.280.184	22.692.502
Prejuízo do exercício		**(65.737.465)**	**(43.995.265)**	**(66.607.079)**	**(44.167.282)**
Lucro (prejuízo) do exercício atribuído controladores		(65.737.465)	(43.995.265)	(65.737.465)	(43.995.265)
Lucro (prejuízo) do exercício atribuído aos não controladores		-	-	(869.614)	(172.017)
Prejuízo do exercício		**(65.737.465)**	**(43.995.265)**	**(66.607.079)**	**(44.167.282)**
Prejuízo por ação		**(2,99)**	**(2,00)**	**-**	**-**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício	(65.737.465)	(43.995.265)	(66.607.079)	(44.167.282)
Total do resultado abrangente do exercício	**(65.737.465)**	**(43.995.265)**	**(66.607.079)**	**(44.167.282)**
Total do resultado abrangente atribuível a				
Acionistas da Companhia	(65.737.465)	(43.995.265)	(65.737.465)	(43.995.265)
Não controladores	-	-	(869.614)	(172.017)
	(65.737.465)	**(43.995.265)**	**(66.607.079)**	**(44.167.282)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total	Participação de Não Controladores	Total do Patrimônio líquido
				-	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**22.000.000**	**(48.069.519)**	**(26.069.519)**	**472**	**(26.069.047)**
Prejuízo do exercício	-	(43.995.265)	(43.995.265)	(172.016)	(44.167.281)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**22.000.000**	**(92.064.784)**	**(70.064.784)**	**(171.544)**	**(70.236.328)**
Prejuízo do exercício	-	(65.737.465)	(65.737.465)	(869.614)	(66.607.079)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**22.000.000**	**(157.802.249)**	**(135.802.249)**	**(1.041.158)**	**(136.843.407)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo do exercício		(65.737.465)	(43.995.265)	(65.737.465)	(44.167.282)
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa e equivalentes:					
Depreciação e amortização	10 e 11	3.470.597	8.206.967	3.472.138	8.206.967
Amortização de arrendamentos	12	-	-	2.886.754	2.525.884
Crédito PIS e COFINS s/ insumo - arrendamento		-	-	160.847	
Resultado de equivalência	9	13.202.920	15.053.708	-	-
Juros sobre mútuos	19	11.911.721	14.521.683	11.911.721	14.521.683
Juros sobre arrendamento	15	18.236.869	1.411.418	18.775.538	1.843.817
Provisão perda de crédito esperada (PCE)	5	446.007	-	461.879	-
Provisão de imposto diferido s/ prejuízo fiscal	25	(27.034.271)	(14.908.142)	(34.280.184)	(22.692.502)
Provisão de contingência trabalhista	20	438.564	5.072	438.564	5.072
Baixa de ativo imobilizado	10	22.317	1.618.564	22.317	1.618.563
Aumento nos ativos operacionais:					
Despesas antecipadas	8	6.674.872	(7.394.212)	6.674.872	(7.394.212)
Adiantamentos a terceiros	7	34.771.058	(50.473.193)	32.458.970	(52.914.378)
Recebimentos de clientes	5	21.233	1.196.658	(246.018)	1.051.478
Tributos a recuperar	6	(2.655.998)	(1.084.474)	(3.188.262)	(1.179.778)
Partes relacionadas	19	-	(916.725)	-	-
Depósitos judiciais	20	(42.570)	(87.463)	(42.570)	(87.463)
Outras contas a receber		67.500	(119.429)	67.500	(119.232)
Aumento nos passivos operacionais:					
Fornecedores	13	4.604.235	24.837.826	4.635.891	24.824.798
Obrigações tributárias e trabalhistas	16	4.756.826	6.317.958	4.722.454	6.239.958
Imposto de renda e contribuição social pagos	6	-	-	-	(11.084)
Adiantamento de cliente	7	249.105.898	20.670.210	249.026.676	20.789.478
Outras contas a pagar	18	5.447.269	7.230.084	5.168.529	7.990.084
Concessão de serviços públicos	17	(3.589.214)	(3.294.988)	(3.589.214)	(3.294.988)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		**254.118.368**	**(21.203.743)**	**233.800.937**	**(42.243.137)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:					
Aquisição de imobilizado	10	(274.007)	(61.865)	(879.597)	(61.865)
Aquisição de intangível	11	(326.397.335)	(267.336.786)	(318.525.333)	(260.934.511)
Adições, pagamentos e incorporações dos investimentos	8	-	(10.000)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		**(326.671.342)**	**(267.408.651)**	**(319.404.930)**	**(260.996.376)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Empréstimos tomados de terceiros / debêntures	14	-	260.000.000	-	358.157.977
Pagamento de empréstimos e debêntures - principal	14	-	(3.750.710)	(16.821.380)	(53.751.613)
Pagamento de juros sobre empréstimos e debêntures	14	(65.537.781)	(32.959.546)	(70.880.488)	(38.969.564)
Custas sobre debêntures	14	(4.308.554)	381.511	(4.308.554)	381.511
Empréstimos tomados de partes relacionadas	19	104.551.869	122.126.836	127.246.477	98.615.505
Empréstimos realizados de partes relacionadas	19	(13.623.217)	(916.725)	-	-
Pagamento de arrendamento - principal	15	(2.179.989)	(2.538.582)	(5.119.085)	(4.134.879)
Pagamento de juros sobre arrendamento	15	(19.115.614)	(1.411.418)	(19.654.284)	(1.843.817)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		**(213.286)**	**340.931.366**	**10.462.686**	**358.455.120**
Acréscimo (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa antes dos não controladores		**(72.766.260)**	**52.318.972**	**(75.141.306)**	**55.215.607**
Participação dos acionistas não controladores			-	(869.614)	(195)
Acréscimo (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa		**(72.766.260)**	**52.318.972**	**(76.010.920)**	**55.215.412**
Caixa e equivalentes de caixa:					
No início do exercício	4	73.060.485	20.741.514	76.833.364	21.617.952
No final do exercício	4	294.225	73.060.485	822.444	76.833.364

Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Acréscimo (decréscimo) no caixa e equivalentes de caixa		**(72.766.260)**	**52.318.972**	**(76.010.920)**	**55.215.412**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A., Mercado Livre Arena Pacaembu, (Companhia) é uma Companhia domiciliada no Brasil com sede localizada na Rua Capivari, 195, Pacaembu, na cidade de São Paulo - SP. A Companhia tem por objetivo a exploração da atividade de Gestão de instalações esportivas, gestão e administração da propriedade imobiliária, construção de edifícios, atividades relacionadas à museus, exploração de lugares, prédios históricos e atrações similares.

A Companhia tem como objeto a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo de Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no contrato de concessão celebrado no âmbito da concorrência internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo munícipio de São Paulo. O contrato de concessão teve início em setembro de 2019, com duração de 35 anos, findando-se em setembro de 2054.

Para desenvolvimento das atividades incluídas no contrato de concessão, a Companhia atuará através das controladas cujas atividades estão descritas na Nota Explicativa nº 2.3.

A Companhia em 31 de dezembro de 2024, apresenta prejuízos acumulados de R$ 157.802.249 (R$ 92.064.784 em 2023), e patrimônio líquido negativo de R$ 135.802.249 (R$ 70.064.784 em 2023), por estar em fase de investimento na reforma do complexo, que entrou em operação a partir de 25 de janeiro de 2025, com eventos testes em dezembro de 2024, passando a registrar lucros contábeis anuais a partir de 2026, conforme projeções de resultado da Companhia.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresenta excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R$ 752.948.548 na controladora (R$ 41.022.003 em 2023) e R$ 785.285.421 no consolidado (R$ 64.416.999 em 2023), ocasionado principalmente pelo vencimento dos empréstimos e financiamentos no ano corrente de 2025, sendo estes amortizados através de uma nova captação a ser realizada durante o 1º semestre de 2025, de modo a readequar e prolongar dispêndios dessa natureza do fluxo de caixa da Concessionária em seu primeiro ano operacional.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e políticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pelos administradores em 31 de março de 2025.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas no pressuposto de continuidade dos negócios e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

Como não há diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados líquidos da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em um único conjunto.

A Administração realiza avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas e não identificou questões que comprometam a referida continuidade.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela avaliação de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, que estão mensurados pelo valor justo.

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação premissas e estimativas. Principais premissas relativas às fontes de incerteza na data das demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão descritas na Nota Explicativa nº 2.1.

2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, quando aplicável, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas, sendo destacada a participação dos cotistas e/ou acionistas não controladores.

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Companhia e de todas as suas controladas diretas e indiretas, apresentadas abaixo e são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis.

Os resultados das controladas adquiridas ou alienadas durante o período estão incluídos nas demonstrações contábeis consolidadas do resultado e do resultado abrangente a partir da data da efetiva aquisição ou até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme e consistente em todas as companhias consolidadas.

Essas demonstrações contábeis apresentam os saldos das contas e transações da Companhia e das seguintes controladas:

1. PACA Eventos e Serviços S.A - prestação de serviços de organizações de feiras, congressos, exposições e festas, montagem e desmontagem de andaimes e outras estruturas metálicas, edição integrada à impressão de cadastros, listas e de outros produtos gráficos, portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet, promoção de vendas, consultoria em publicidade, aluguel de equipamentos recreativos e esportivos, aluguel de palcos, coberturas e outras estruturas de uso temporário, artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas.

2. ARPA Comércio e Serviços S.A - prestação de serviços de organizações de feiras, congressos, exposições e festas, e comércio de objetos de artes.

3. SP 40 Comunicações S.A - prestação de serviços de agenciamento de publicidade, criação de feiras e exposições, promoção de vendas, marketing direto, consultoria em publicidade, entre outras atividades.

A participação societária da Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. sobre suas controladas diretas está apresentada, como segue:

	Participação	
	2024	2023
	Direta	Direta
PACA Eventos e Serviços S.A.	100%	99%
ARPA Comércio e Serviços S.A.	70%	70%
SP 40 Comunicações S.A.	100%	-

Controladas

Controladas são todas as entidades cujas atividades financeiras e operacionais podem ser conduzidas pela Companhia e nas quais normalmente há uma participação acionária de mais da metade dos direitos de voto. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito aos retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e o efeito de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

Transações *intercompany*, saldos e ganhos e perdas não realizados em transações entre Companhias do grupo são eliminados. Perdas não realizadas também são eliminadas a não ser que a transação possua evidências de perda de valor ("*impairment*") do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram modificadas onde necessário para garantir consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, incluindo os valores inseridos nas notas explicativas, estão expressos em reais, que é a moeda funcional da Companhia, exceto aqueles indicados de outra forma.

2.5. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas a seguir:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. São representados por fundo fixo de caixa, recursos em contas bancárias de livre movimentação e por aplicações contábeis cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

b) Instrumentos financeiros (CPC 48 – Instrumentos Financeiros)

Os principais impactos da adição do CPC 48 – instrumentos financeiros estão relacionados a classificação dos ativos financeiros, uma vez que a nova norma alterou as categorias de classificação dos ativos financeiros, eliminando as categorias de mantido até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponível para venda.

Com isso, os instrumentos financeiros passaram a ser classificados em uma das seguintes categorias: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente e ao valor justo por meio de resultado.

Em relação aos passivos financeiros, os requisitos de classificação e mensuração foram praticamente inalterados em relação à norma anterior (CPC 38/IAS 39), incluindo aqueles relativos aos derivativos embutidos e à opção de designação de passivos financeiros ao valor justo. A única exceção introduzida pela nova norma para os passivos financeiros diz respeito aos passivos designados ao valor justo. Uma vez que a Empresa não possui nenhum passivo financeiro designado ao valor justo, essa alteração não trouxe qualquer impacto.

Ativos financeiros, classificação, reconhecimento e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: **(a)** ao custo amortizado, **(b)** mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente e **(c)** mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

Custo amortizado

São ativos financeiros mantidos pela Companhia **(i)** com o objetivo de recebimento de seu fluxo de caixa contratual e não para venda com realização de lucros ou prejuízos e **(ii)** cujos termos contratuais dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Compreende o saldo de "caixas e bancos", "contas a receber", "adiantamentos ativos e adiantamento de clientes", "partes relacionadas ativos e passivos", "fornecedores" "empréstimos, financiamentos e debêntures" e "concessão- outorga a pagar". Suas variações são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras", dependendo do resultado obtido.

Mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente

São ativos financeiros mantidos para (i) tanto para o recebimento do seu fluxo de caixa contratual quanto para a venda com realização de lucros ou prejuízos e (ii) cujos termos contratuais dão origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros e sobre o valor do principal em aberto.

Mensurados ao valor justo por meio do resultado

São classificados nessa categoria, os ativos financeiros que não sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Compreende o saldo de "aplicações financeiras". Suas variações são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras", dependendo do resultado obtido, para instrumentos não derivativos.

c) Investimento

A Companhia Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A. avalia e registra seus investimentos nas controladas PACA Eventos e Serviços S.A., ARPA Comércio e Serviços S.A. e SP 40 Comunicações S.A. pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período, ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores (exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09) é reconhecida como outras receitas e outras despesas. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

As demonstrações contábeis das controladas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação das demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

d) Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido de depreciação acumulada, calculada conforme taxa de depreciação divulgada na Nota Explicativa nº 10. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

e) Intangível

Os ativos relacionados à concessão pública são reconhecidos quando o operador recebe o direito de cobrar um valor dos usuários pelo serviço público prestado.

Nesta circunstância, a receita da Companhia está condicionada ao uso do ativo e detentora do risco de que o fluxo de caixa gerado pelos usuários do serviço não seja suficiente para recuperar o investimento. A Companhia não tem o direito contratual de receber caixa se houver falta de uso do ativo (Pacaembu) pelos usuários, mesmo quando o retorno tenha um risco muito baixo.

As construções efetuadas durante a concessão são entregues (vendidas) ao poder concedente em contrapartida de ativos intangíveis representando o direito de cobrar dos usuários pelo serviço público a ser prestado, e a receita é subsequentemente gerada pelo serviço prestado aos usuários.

Conforme OCPC 05 – Contratos de Concessão, itens 116 e 117, ao que trata-se da amortização dos bens integrantes da infraestrutura vinculados aos contratos de concessão (uso do bem público) assinados após 2004, sob a égide da Lei nº 10.848/04 (novo marco regulatório), que não tenham direito à indenização no final do prazo da concessão no processo de reversão dos bens ao poder concedente, esses bens, incluindo terrenos, devem ser amortizados com base na vida útil econômica de cada bem ou no prazo da concessão, **dos dois o menor**, ou seja, a amortização está limitada ao prazo da concessão.

Os gastos incorridos com manutenção e reparo são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

O intangível e outros ativos não circulantes são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos, para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

Não houve necessidade constituição de estimativa para redução ao valor recuperável de ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

f) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

g) Partes relacionadas

Os valores são registrados inicialmente a valor de custo, conforme transferências realizadas *intercompany* atrelados a taxas de juros estipulados em contratos. Sobre as atualizações mensais incidem as alíquotas vigentes de IRRF e adicionalmente IOF.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo, e demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial.

i) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

A distinção entre circulante e não circulante é baseada no ciclo operacional ou de ativos realizados e passivos liquidados dentro desse mesmo ciclo; a norma define o ciclo operacional como o tempo entre a aquisição dos ativos que circulam continuamente (capital de giro) e sua realização em caixa. A Companhia adota o prazo de 12 meses como ciclo operacional.

j) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7).

k) Impostos diferidos

O imposto de renda diferido quando reconhecido pelo efeito futuro estimado das diferenças temporárias dos prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, são registrados em conformidade com a legislação tributária e NBC TG 32/R4 (Instrução CVM 371/02 e Deliberação CVM 599/09) – tributos sobre lucro. É reconhecido um passivo de imposto de renda diferido para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto o imposto de renda diferido ativo é reconhecido apenas na extensão em que seja provável a existência de lucro tributável, contra o qual a diferença temporária possa ser utilizada. Os ativos e passivos tributários diferidos são classificados como de longo prazo. O imposto de renda relativo a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido no exercício em curso ou em exercício anterior são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos dos valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para a determinação desses diferidos são de 25% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando a Companhia possui um direito legalmente exequível de compensar ativos e passivos fiscais circulantes e se ambos pertencerem a mesma autoridade fiscal.

l) Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o artigo 187 – inciso VII da Lei no 6.404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro líquido ou prejuízo do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações contábeis).

3. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2024:

3.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) Alteração na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;

- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais covenants afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;

- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e

- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo. Consulte a Nota 14 para obter mais detalhes.

b) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento

Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e *leaseback*, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

c) Alteração na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (*reverse factoring*, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

Essas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis consolidadas da Companhia.

3.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis;

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;

d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações contábeis - A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações contábeis (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações contábeis consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis.

3.3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas

Uso de estimativa e julgamento

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que elas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste relevante dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões, custo orçado dos empreendimentos e contratos de construção, garantias e a elaboração de projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração da Companhia, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	37.568	4.837.104	53.007	4.848.344
Aplicações financeiras	256.657	68.223.381	769.436	71.985.020
Total	**294.225**	**73.060.485**	**822.443**	**76.833.364**

(*) as aplicações financeiras estão representadas por aplicação automática e compromissada em instituição financeira de primeira linha, cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e indexador pós fixado, e possuem liquidez imediata a partir do 2º dia.

Segue a composição das aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	68.223.381	20.435.656	71.985.020	20.435.656
Aplicações	62.045.034	387.278.698	63.469.850	393.098.449
Rendimentos	(29.704)	1.360.471	38.041	1.371.756
Resgates	(129.981.455)	(340.850.619)	(134.712.573)	(342.920.017)
IOF	(569)	(787)	(670)	(786)
IRRF	(30)	(38)	(10.232)	(38)
Total	**256.657**	**68.223.381**	**769.436**	**71.985.020**

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	795.199	816.432	1.217.023	971.004
(-) PCE	(446.007)	-	(461.879)	-
Total	**349.192**	**816.432**	**755.144**	**971.004**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
a vencer	-	12.204	-	12.204
Vencidos até 30 dias	14.162	60.447	14.162	60.447
Vencidos de 31 a 60 dias	14.829	-	41.335	-
Vencidos de 61 a 90 dias	91.246	-	121.616	-
Vencidos acima de 90 dias	228.955	548.373	578.031	702.945
Vencidos acima de 365 dias	-	195.408	-	195.408
Total	**349.192**	**816.432**	**755.144**	**971.004**

A Companhia realiza análises de suas contas a receber considerando a expectativa de perda esperada sobre os montantes a vencer e sobre montantes vencidos. Até a presente data, registrou valores em perda no montante de R$ 446.007 na Controladora e R$ 461.879 no Consolidado, pelos valores identificados como perdas prováveis em sua carteira.

6. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
PIS a recuperar	714.720	272.113	814.425	282.027
COFINS a recuperar	3.265.698	1.123.564	3.724.699	1.169.222
IRRF sobre aplicações financeiras a recuperar	562.906	496.111	587.815	498.236
IRPJ saldo negativo	-	-	-	24.332
CSLL saldo negativo	-	-	-	13.248
Outros tributos a recuperar	11.615	7.153	63.248	14.860
Total	**4.554.939**	**1.898.941**	**5.190.187**	**2.001.925**

Referem-se principalmente a créditos de PIS/COFINS oriundos da conta de ativo imobilizado e intangível, a serem utilizados para pagamento de tributos federais e de IRRF sobre aplicações financeiras, IRPJ e CSLL por estimativa que caracterizam saldo negativo no ano subsequente e será utilizado quando apresentar base para tributação de impostos Federais.

7. Adiantamentos

A composição apresenta os seguintes valores:

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Adiantamento a fornecedores (*)	18.405.514	53.178.202	23.158.787	55.619.388
Adiantamentos a empregados	4.251	2.621	4.251	2.621
Total	**18.409.765**	**53.180.823**	**23.163.038**	**55.622.009**

(*) os adiantamentos a fornecedores, referem-se de forma geral a condições comerciais estabelecidas com prestação de serviços gerais de terceiros necessários aos investimentos no curso pré-operacional das obras do Complexo do Pacaembu.

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Adiantamento de clientes (*)	272.964.369	23.858.472	273.019.832	23.993.155
Total	**272.964.369**	**23.858.472**	**273.019.832**	**23.993.155**

(*) Os adiantamentos de clientes, referem-se de forma geral a contratos firmados com terceiros relacionados a locação de espaços utilizados a partir de 2024 e 2025 no Complexo do Pacaembu.

8. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas, referem-se a apólices de seguro necessárias as atividades do complexo, despesas com terceiros e garantias financeiras correlatas com a captação de endividamentos para financiamento das obras, as quais são apropriadas perante a vigência, conforme princípio de competência.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Apólices de seguro	371.512	486.185	371.512	486.185
Emissão de debêntures	925.842	7.395.103	925.842	7.395.103
Fianças bancárias	1.752.489	1.843.427	1.752.489	1.843.427
	3.049.843	**9.724.715**	**3.049.843**	**9.724.715**
Ativo Circulante	**3.049.843**	**3.456.697**	**3.049.843**	**3.456.697**
Ativo Não Circulante	**-**	**6.268.018**	**-**	**6.268.018**

9. Investimento

Descrição	SP40 Comunicações S.A.	Total
Capital social da controlada	10.000	10.000
Quantidade de ações possuídas	10.000	10.000
Patrimônio líquido	9.043	9.803
% participação societária	100%	-
Prejuízo do exercício	(197)	(197)
Valor contábil do investimento 31/12/2023	**9.803**	**9.803**
Resultado de equivalência patrimonial	(760)	(760)
Valor contábil do investimento 31/12/2024	**9.043**	**9.043**

As investidas a seguir, apresentaram no exercício de 2024, patrimônio líquido negativo, nesta situação, o procedimento contábil, na investidora, é registrar normalmente a equivalência patrimonial e apresentar os saldos negativos em seu passivo, como “Provisão para Perdas com Investimento”.

O procedimento com as empresas coligadas, no qual sua equivalência acumulada apresenta saldo negativo, para esses casos, diminuímos o saldo ativo do investimento até que este esteja “zerado”, com isso, não se registrando, portanto, qualquer parcela a título de investimento negativo

Seguindo a determinação do CPC 18 (R2), esses valores foram apresentados no grupo do passivo não circulante.

Descrição	PACA Eventos e Serviços S.A.	ARPA Comércio e Serviços S.A.	Total
Capital social da controlada	10.000	10.000	20.000
Capital subscrito	9.990	6.993	16.983
Quantidade de ações possuídas	10.000	7.003	17.003
Patrimônio líquido	(25.180.409)	(3.474.652)	(28.655.061)
% participação societária	100,00%	70,03%	-
Prejuízo do exercício	(11.170.159)	(2.901.616)	(14.071.775)
Valor contábil da provisão para perda do investimento 31/12/2023	**(14.010.250)**	**(401.297)**	**(14.411.547)**
Resultado de equivalência patrimonial	(11.170.159)	(2.032.001)	(13.202.160)
Valor contábil da provisão para perda do investimento 31/12/2024	**(25.180.409)**	**(2.433.298)**	**(27.613.707)**

10. Imobilizado

a) Composição do saldo – Controladora

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos.	Móveis e Utensílios	Inform. - Hardware	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**9.543.287**	**168.334**	**27.050**	**42.527**	**9.781.198**
Adições	-	3.260	-	58.605	**61.865**
Baixas	(9.543.287)	-	-	-	**(9.543.287)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**171.594**	**27.050**	**101.132**	**299.776**
Adições	-	47.905	129.622	96.480	**274.007**
Baixas	-	(20.519)	-	(1.798)	**(22.317)**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**198.980**	**156.672**	**195.814**	**551.466**

i. Composição do Saldo - Controladora (depreciação)

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Inform. Hardware	Total
Taxa de depreciação	10% a 20%	10%	10%	20%	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**3.168.922**	**7.362**	**902**	**6.276**	**3.183.462**
Depreciação	4.755.801	17.024	2.705	11.921	**4.787.451**
Depreciação - baixas	(7.924.723)	-	-	-	**(7.924.723)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**24.386**	**3.607**	**18.197**	**46.190**
Depreciação	-	13.618	9.186	28.277	**51.081**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**38.004**	**12.793**	**46.474**	**97.271**

ii. Valor Líquido (bens - depreciação)

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Inform. - Hardware	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**6.374.365**	**160.972**	**26.148**	**36.251**	**6.597.736**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**147.208**	**23.443**	**82.935**	**253.586**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**160.976**	**143.879**	**149.340**	**454.195**

b) Composição do saldo – Consolidado

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos.	Móveis e Utensílios	Inform. Hardware	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**9.543.287**	**168.334**	**27.050**	**42.527**	**9.781.198**
Adições	-	3.260	-	58.605	61.865
Baixas	(9.543.287)	-	-	-	(9.543.287)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**171.594**	**27.050**	**101.132**	**299.776**
Adições	568.590	47.905	166.622	96.480	879.597
Baixas	-	(20.519)	-	(1.798)	(22.317)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**568.590**	**198.980**	**193.672**	**195.814**	**1.157.056**

Composição do Saldo - Consolidado (depreciação)

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Inform. Hardware	Total
Taxa de depreciação	10% a 20%	10%	10%	20%	
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**3.168.922**	**7.362**	**902**	**6.276**	**3.183.462**
Depreciação	4.755.801	17.024	2.705	11.921	**4.787.451**
Depreciação - baixas	(7.924.723)	-	-	-	**(7.924.724)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**24.386**	**3.607**	**18.197**	**46.189**
Depreciação	-	13.618	10.728	28.276	52.622
Depreciação - baixas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**38.004**	**14.335**	**46.473**	**98.811**

i. Valor Líquido (bens - depreciação)

	Benfeitorias	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Inform. -Hardware	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**6.374.365**	**160.972**	**26.148**	**36.251**	**6.597.736**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**147.208**	**23.443**	**82.935**	**253.586**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**568.590**	**160.976**	**179.338**	**149.341**	**1.058.244**

11. Intangível

A movimentação do intangível durante o ano de 2024, tanto na controladora como no consolidado, está descrita a seguir:

i. Composição do saldo

	Software	Concessão	Projetos e Obras em Andamento	Ativos Direito de Contrato - custos de empréstimos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**115.408.655**	**117.137.757**	**30.815.390**	**263.361.802**
Adições	-	-	256.674.492	43.323.056	**299.997.548**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**115.408.655**	**373.812.249**	**74.138.445**	**563.359.350**
Adições	888.482	-	325.508.847	65.589.807	**391.987.136**
Adições – Prêmio incorporado				7.195.553	**7.195.553**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**888.482**	**115.408.655**	**699.321.097**	**146.923.805**	**962.542.039**

ii. Composição do Saldo – amortização

	Software	Concessão	Complexo - Obras em Andamento	Ativos Direito de Contrato - custos de empréstimos	Total
Taxa de amortização		3,15%			
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**6.960.642**	**-**	**-**	**6.960.642**
Amortização	-	3.419.516	-	-	**3.419.516**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**10.380.158**	**-**	**-**	**10.380.158**
Amortização	-	3.419.516	-	-	**3.419.516**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**13.799.673**	**-**	**-**	**13.799.674**

iii. Valor Líquido (bens - amortização)

	Software	Concessão	Complexo - Obras em Andamento	Ativos Direito de Contrato - custos de empréstimos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**108.448.013**	**117.137.757**	**30.815.390**	**256.401.160**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**105.028.498**	**373.812.249**	**74.138.445**	**552.979.192**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**888.482**	**101.608.982**	**699.321.097**	**146.923.805**	**948.742.366**

(*) Conforme OCPC 05 – Contratos de Concessão, itens 116 e 117, ao que trata-se da amortização dos bens integrantes da infraestrutura vinculados aos contratos de concessão (uso do bem público) assinados após 2004, sob a égide da Lei nº 10.848/04 (novo marco regulatório), que não tenham direito à indenização no final do prazo da concessão no processo de reversão dos bens ao poder concedente, esses bens, incluindo terrenos, devem ser amortizados com base na vida útil econômica de cada bem ou no prazo da concessão, **dos dois o menor**, ou seja, a amortização está limitada ao prazo da concessão. A Administração avalia periodicamente se o intangível é passível de impairment, e qualquer perda adicional é registrada no resultado e em 2024 a Companhia não identificou qualquer indicativo de perda por redução ao valor recuperável.

a) Software

Em 2024, a Companhia realizou investimento necessários com o desenvolvimento de um app denominado "Mercado Livre Arena Pacaembu", disponível na play store a partir de janeiro de 2025 para facilitar a comunicação da população na utilização do complexo poliesportivo, de modo a facilitar o agendamento online para atividades como o uso da piscina, quadras de tênis e pista de atletismo. Além de reservas, o aplicativo também informará sobre os eventos que acontecerão na Mercado Livre Arena Pacaembu.

b) Concessão

Em 15 de maio de 2018, a Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias em exercício, e o Secretário Municipal de Esporte e Lazer resolveram celebrar o contrato de Concessão do complexo do Pacaembu (o complexo contempla: piscina aquecida, ginásio poliesportivo coberto, ginásio de tênis coberto, arquibancada, quadra externa de tênis, quadra externa de futsal/vôlei, salas de ginásticas e pista de corrida), através de despacho autorizatório número SEI 8397303.

Compreendendo a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção no Complexo do Pacaembu, no Município de São Paulo e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas no instrumento de concessão, contrato este assinado em 16 de setembro de 2019.

O prazo de vigência do contrato será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da data da ordem de início. O valor global inicialmente previsto corresponde a R$ 752.409.974, que corresponde ao valor dos investimentos, despesas e custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores da outorga, composta tanto pela fixa no valor de R$ 115.408.655, como pelas parcelas de outorga variável, durante todo o prazo de vigência da concessão.

	31/12/2023	31/12/2022
Outorgas Concessão Pacaembu:		
Parcela Fixa I	79.262.473	79.262.473
Parcela Fixa II **(*)**	36.146.182	36.146.182
Total	**115.408.655**	**115.408.655**

(*) Parcela fixa II

O montante de R$ 36.146.182, será pago em 10 (dez) prestações iguais fixas anuais, a partir do 4º (quarto) ano contado na data de ordem de início, no qual em 2024, a Concessionária realizou o pagamento da segunda parcela, no montante de R$ 4.810.792, totalizando assim R$ 9.460.152 amortizados. As prestações serão ajustadas conforme variação do IPC-SP ou índice que vier a substituí-lo.

c) Projetos e obras em andamento, custas de empréstimos e juros outorga fixa

Durante o ano de 2024 a Concessionária registrou com os projetos em desenvolvimento e obras em andamento o montante acumulado de
R$ 846.244.901, decorrentes da realização de investimentos e melhorias na infraestrutura do complexo do Pacaembu a qual apresenta a seguinte composição por natureza:

Natureza	31/12/2024	31/12/2023
Engenharia e arquitetura	98.119.288	71.497.626
Materiais e ferramentas	231.263.834	129.428.958
Serviços técnicos - PJ	26.909.187	23.148.116
Serviços terceiros PJ – obras	330.611.338	138.539.500
Custos de juros outorga fixa	12.417.450	11.198.050
Custos de empréstimos Debêntures	139.728.252	74.138.445
Prêmio Incorporado	7.195.553	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**846.244.902**	**447.950.695**

Ao longo do ano de 2024, foram incorridos R$ 399.182.689 decorrentes da atualização monetária IPC-SP sobre a outorga fixa, juros sobre as debêntures capitalizados conforme premissas do CPC 20 (R1) – custos de empréstimos durante sua fase pré-operacional, além dos demais gastos diretamente relacionados as obras e projetos em andamento do Complexo do Pacaembu.

Logo, foram pagas as respectivas outorgas variáveis, conforme racional a seguir:

d) Outorga variável trimestral

Consolidado					
	2023				
Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Receita de locação de espaços - eventos	1.216.950	1.212.112	1.691.335	50.000	**4.170.397**
Outras receitas	1.973	-	-	-	**1.973**
	1.218.923	**1.212.112**	**1.691.335**	**50.000**	**4.172.370**
Outorga variável trimestral (1%)	**12.189**	**12.121**	**16.913**	**500**	**41.723**

	2023				
PACA Eventos e Serviços S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Catering	-	5.001	12.721	-	**17.722**
Receitas de locação de equipamento	1.010.880	-	-	-	**1.010.880**
Receita de organização de eventos	450.000	650.000	-	-	**1.100.000**
	1.460.880	**655.001**	**12.721**	**-**	**2.128.602**
Outorga variável trimestral (1%)	**14.609**	**6.550**	**127**	**-**	**21.286**

	2023				
Arpa Comércios e Serviços S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Vendas de Bilheterias – Camarotes	-	-	138.701	-	**138.701**
Receita de Locação de Espaços - Eventos	-	1.711.000	3.000	-	**1.714.000**
Catering	-	12.797	-	-	**12.797**
Receita de Patrocínio - Eventos	-	360.170	-	-	**360.170**
	-	**2.083.967**	**141.701**	**-**	**2.225.667**
Outorga variável trimestral (1%)	**-**	**20.840**	**1.417**	**-**	**22.257**
Total outorga variável trimestral (1%)	**26.798**	**39.511**	**18.458**	**500**	**85.267**

	2024				
Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Receita de locação de espaços - eventos	20.000	-	395.000	1.064.281	**1.479.281**
Catering	-	-	38.181	25.813	**63.994**
	20.000	**-**	**433.181**	**1.090.094**	**1.543.275**
Outorga variável trimestral (1%)	**200**	**-**	**4.332**	**10.901**	**15.433**

	2024				
PACA Eventos e Serviços S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Receita de locação de espaços - eventos	-	439.008	**-**	**-**	**439.008**
Catering	-	-	26.909	102.251	**129.160**
Receitas de locação de equipamento	605.480	-	-	-	**605.480**
Receita de organização de eventos	-	-	-	157.669	**157.669**
	605.480	**439.008**	**26.909**	**259.920**	**1.331.317**
Outorga variável trimestral (1%)	**6.055**	**4.390**	**269**	**2.599**	**13.313**

	2024				
Arpa Comércios e Serviços S.A.	**1° Trimestre**	**2° Trimestre**	**3° Trimestre**	**4° Trimestre**	**Total**
Receita Bruta					
Vendas de Bilheterias – Camarotes	-	-	170.746	-	**170.746**
Receita de Locação de Espaços - Eventos	-	-	2.241.056	-	**2.241.056**
Receita de Patrocínio - Eventos	-	40.000	320.000	-	**360.000**
	-	**40.000**	**2.731.802**	**-**	**2.771.802**
Outorga variável trimestral (1%)	**-**	**400**	**27.318**	**-**	**27.718**
Total outorga variável trimestral (1%)	**6.255**	**4.790**	**31.919**	**13.500**	**56.464**

e) Outorga variável anual

Consolidado			
	2023		
Empresas	**Receita Bruta Anual**	**Alíquota**	**Outorga variável anual**
Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.172.370	1%	41.724
PACA Eventos e Serviços S.A.	2.128.602	1%	21.286
Arpa Comércios e Serviços S.A.	2.225.667	1%	22.257
	8.526.639		**85.267**

	2024		
Empresas	**Receita Bruta Anual**	**Alíquota**	**Outorga variável anual**
Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	1.543.275	1%	15.433
PACA Eventos e Serviços S.A.	1.331.317	1%	13.313
Arpa Comércios e Serviços S.A.	2.771.802	1%	27.718
	5.646.394		**56.464**

12. Direito de uso

Conforme premissas do CPC 06 (R2), a Concessionária e suas investidas apresentaram os seguintes números via contratos que atendem aos critérios para reconhecimento de ativos via arrendamento.

a) Composição do saldo – Controladora

	Direito de Uso	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**
Adições **(*)**	38.533.092	**38.533.092**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**38.533.092**	**38.533.092**
Adições **(*)**	119.420.911	**119.420.911**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**157.954.003**	**157.954.003**

(*) O saldo não está sendo amortizado até o momento, pelo fato do complexo não estar em condições de uso.

b) Composição do saldo – Consolidado

	Direito de Uso	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**
Adições	53.032.802	**53.032.802**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**53.032.802**	**53.032.802**
Adições	119.420.911	**119.420.911**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**172.453.713**	**172.453.713**

i. Composição do saldo – Consolidado (amortização)

	Direito de Uso	Total
Taxa de amortização **(*)**		
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**
Amortização	2.525.884	**2.525.884**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**2.525.884**	**2.525.884**
Amortização	3.047.600	**3.047.600**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**5.573.484**	**5.573.484**

(*) A Taxa de amortização é avaliada pela vida útil do bem ou pelo tempo de contrato, dos dois o menor, avaliando ainda o tempo remanescente do contrato de concessão.

ii. Valor Líquido (direito de uso – amortização)

	Direito de Uso	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	50.506.918	**50.506.918**
Saldos em 31 de dezembro de 2024	166.880.229	**166.880.229**

13. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores a pagar **(*)**	34.141.890	29.537.656	34.173.548	29.537.656
Total	**34.1341.890**	**29.537.656**	**34.173.548**	**29.537.656**

(*) os fornecedores referem-se de forma geral a prestação de serviços gerais de terceiros necessários ao Complexo do Pacaembu durante suas melhorias.

14. Empréstimos e financiamentos

a) Controladora

Tipo de Operação	Taxa	31/12/2024	31/12/2023
Debênture – 2ª emissão	CDI + 5% a.a.	174.008.271	166.774.556
Debênture – 3ª emissão	CDI + 5% a.a.	260.506.431	260.492.574
(-) Custas sobre debêntures		(4.308.554)	-
Passivo circulante		**430.206.149**	**98.993.453**
Passivo não circulante		**-**	**328.273.676**
Total		**430.206.149**	**427.267.129**

b) Consolidado

		Consolidado	
Tipo de Operação	Taxa	31/12/2024	31/12/2023
Debênture – 2ª emissão	CDI + 5% a.a.	174.008.271	166.774.556
Debênture – 3ª emissão	CDI + 5% a.a.	260.506.431	260.492.574
CCB Banco Luso Brasileiro	CDI + 6,90% a.a.	34.257.245	48.549.332
(-) Custas sobre debêntures		(4.308.554)	-
Passivo circulante		**464.463.394**	**124.691.891**
Passivo não circulante		**-**	**351.124.570**
Total		**464.463.394**	**475.816.461**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de abril de 2022, foi aprovada a securitização da Companhia por meio da emissão de certificado de recebíveis imobiliários da 506ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A, referente a 2ª emissão da Companhia. Conforme os termos e condições do Termo de Securitização, a Companhia captou em 30 de junho de 2022 o montante de R$ 170.000.000 com vencimento em 30 de junho de 2027 e juros remuneratórios de CDI + 5,00% a.a. No ano de 2023 houve um aditivo contratual mudando a forma de amortização e prazo de vencimento da operação, passando a vigorar com vencimento em 25 de outubro de 2025.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de outubro de 2023, foi deliberada a 3ª emissão da Companhia para celebração dos demais atos necessários à sua emissão e à oferta pública de distribuição. Conforme os termos e condições estabelecidas neste contrato, a Companhia captou o montante de R$ 260.000.000 com vencimento em 29 de novembro de 2025 e juros remuneratórios de CDI + 5,00% a.a.

a) Garantias

A controladora mantém em garantia referente a 2ª (segunda) e 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia fidejussória adicionais, em série única, conforme segue:

- Fiança bancária no valor de R$ 20.000.000 e R$ 50.000.000 tendo a Debenturista como beneficiária, com expressa renuncia ao benefício de ordem e direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos no artigo 277, no parágrafo único do artigo 333, nos artigos 364, 366, 368, 821, 824 e 827, no parágrafo único do artigo 829, nos artigos 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do código civil;
- A Companhia e a Progen S.A. responderão, na forma da lei, como coobrigadas, em caráter solidário com os Fiadores, sem qualquer benefício de ordem entre elas;
- Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, onde sobre a conta vinculada de titularidade da Progen, cujo somatório deverá perfazer, no mínimo o valor de R$ 20.000.000 mensais para 2ª emissão e R$ 30.000.000 mensais para 3ª emissão;
- Cessão Vinculada de direitos creditórios, será constituída a cessão fiduciária, sobre os direitos creditórios de titularidade da Companhia, a serem depositados na conta corrente de movimentação restrita, de titularidade da Companhia;
- Alienação Fiduciária de Ações será constituída e outorgada pelas Acionistas em benefício do debenturista;
- Alienação Fiduciária de Cotas celebrada pelos cotistas do Savona Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em benefício da Debenturista, sobre 100% das cotas do Savona Fundo de Investimento em Participações;

b) Covenants

Além das garantias, mencionadas acima, a 2ª e 3ª emissão das debêntures mantém as seguintes exigências contratuais e eventos passíveis de acarretar o vencimento antecipado automático e não automático das obrigações:

- Pedido de recuperação judicial, independentemente de ter sido requerida homologação judicial;
- Extinção, liquidação, dissolução, pedido de falência da Companhia e/ou dos Acionistas;
- Redução do capital social da Companhia sem observância ao disposto no § 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;
- Decretação de insolvência civil de qualquer dos fiadores, por meio de sentença judicial transitada em julgado;
- Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa a terceiros, pela Companhia, fiadores ou Acionistas das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sem prévia anuência da Debenturista;
- Caso a Companhia contrate empréstimos, financiamentos, amortize mútuos com partes relacionadas, ou qualquer outro título de dívida sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI reunidos em assembleia;
- Transformação do tipo societário da Companhia de sociedade por ações para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- Descumprimento do contrato de concessão que enseje a intervenção pelo Poder Concedente;
- Incorporação da Companhia por quaisquer terceiros, fusão ou cisão da Companhia, sem a prévia aprovação dos titulares de CRI, exceto se atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;
- Em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Companhia, exceto se tal alienação obedecer as disposições do contrato de concessão, decorrer de transferência de ações da Companhia em razão de cisão, fusão, incorporação, redução de capital ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Companhia, sejam veículos de investimentos controlados pelos atuais Acionistas da Companhia; ou não implicar perda do poder de controle, que poder ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

- Alteração do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam a disposição de dividendo mínimo obrigatório, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou aprovação superior de dividendos em montante superior a 25% do lucro líquido da Companhia no exercício;

- Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos, incluindo devolução de mútuo ou Aporte para Futuro Aumento de Capital, pela Companhia a seus Acionistas, caso ainda não tenha sido apurada a conclusão das Obras Futuras, conforme Relatório de Medição e/ou tenha sido constatado inadimplemento pecuniário no âmbito desta Emissão;

- Arresto, sequestro ou penhora de bens da Companhia, em valor igual ou superior a R$ 20.000.000 (vinte milhões de reais), devendo o referido valor ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

- Arresto, sequestro ou penhora de bens dos Fiadores, de forma individual, em valor igual ou superior a R$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), devendo o referido valor ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

- Protesto de títulos contra a Companhia e/ou Fiadores e cujo valor pago, individual ou agregado do referido protesto ultrapasse R$ 5.000.000 (cinco milhões de reais), corrigidos anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures;

- Alteração do objeto social da Companhia, exceto feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas ou complementares ao objeto da Concessão;

- Não renovação, dentro do prazo de 45 dias contados do vencimento ou cancelamento das apólices dos seguros do Complexo Pacaembu pela Companhia, incluindo, mas não se limitando às apólices que consubstanciam os Direitos Seguros;

- Caso sejam admitidos novos cotistas, mediante a emissão de novas cotas e subscrição por qualquer terceiro que não sejam os atuais Cotistas do Savona Fundo de Investimento em Participações, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI;

- Caso não sejam submetidos, na forma da lei, as contas e os balanços da Progen S.A. e devem ser submetidos a empresas de auditoria independente e apresentar cópia aos Debenturistas no prazo de 90 dias ao final de cada exercício social;

- Não manutenção, pela Progen S.A., do Índice Financeiro, o qual será apurado anualmente pela Securitizadora, em todo mês de março de cada ano, com base nas demonstrações contábeis consolidadas e auditadas da Progen S.A. ao término de cada exercício social, sendo ele a Dívida Líquida / EBITDA menor que 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos). Em 31 de dezembro de 2024, a Progen S.A. apresentou EBTIDA de 3,46 (três inteiros e quarenta e seis centavos) atendo assim a cláusula de covenants.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos durante os exercícios de 2023 e 2024, tanto para a controladora como para o consolidado, estão descritas a seguir:

	Controladora	
Movimentação dos empréstimos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo no início do exercício	**427.267.129**	**170.935.108**
Captação de empréstimos	-	260.000.000
Juros incorridos s/empréstimos	65.589.801	32.660.762
Custas sobre debêntures	(4.308.554)	381.511
Prêmio debênture incorporado	7.195.553	-
(-) Amortização principal	-	(3.750.710)
(-) Amortização juros	(65.537.781)	(32.959.542)
Saldo no final do exercício	**430.206.149**	**427.267.129**

	Consolidado	
Movimentação dos empréstimos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo no início do exercício	**475.816.461**	**170.935.108**
Captação de empréstimos	-	358.157.977
Juros incorridos s/empréstimos	73.461.803	39.063.042
Custas sobre debêntures	(4.308.554)	381.511
Prêmio debênture incorporado	7.195.553	-
(-) Amortização principal	(16.821.380)	(53.751.613)
(-) Amortização juros	(70.880.488)	(38.969.564)
Saldo no final do exercício	**464.463.394**	**475.816.461**

O cronograma de amortização anual das debêntures, tanto para a controladora como para o consolidado são os seguintes:

i. Controladora

	Controladora	
	2025	**Total**
2ª Debêntures	174.008.272	174.008.271
3ª Debêntures	256.197.877	256.197.877
Total dos empréstimos e debêntures	**430.206.149**	**430.206.149**

ii. Consolidado

	Consolidado	
	2025	**Total**
2ª Debêntures	174.008.271	174.008.271
3ª Debêntures	256.197.877	256.197.877
CCB Banco Luso Brasileiro	34.257.245	-
Total dos empréstimos e debêntures	**464.463.394**	**464.463.394**

15. Arrendamentos

Dos contratos abrangidos pelo CPC 06 (R2) consideramos o valor acordado em contratos para fins de avaliação do passivo. A mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total dos pagamentos futuros, descontada taxa incremental de juros, fixada em 17,23% na Allegra e 9,41% na PACA em 2024, a ser reavaliada para 2025, conforme novo cenário de média a ser obtida. Abaixo, apresentamos a posição para a controladora e consolidado.

	Controladora	
Movimentação dos arrendamentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo no início do exercício	**35.994.510**	**-**
Constituição do arrendamento	119.420.912	38.533.092
Juros arrendamento	18.236.869	1.411.418
(-) Amortização principal	(2.179.989)	(2.538.582)
(-) Amortização juros	(19.115.614)	(1.411.418)
Saldo no final do exercício	**152.356.688**	**35.994.510**
Passivo circulante	**11.841.198**	**1.008.360**
Passivo não circulante	**140.515.490**	**34.986.150**
Total	**152.356.688**	**35.994.510**

	Consolidado	
Movimentação dos arrendamentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo no início do exercício	**48.897.923**	**-**
Constituição do arrendamento	119.420.912	53.032.802
Juros arrendamento	18.775.538	1.843.817
(-) Amortização principal	(5.119.085)	(4.134.879)
(-) Amortização juros	(19.654.284)	(1.843.817)
Saldo no final do exercício	**162.321.004**	**48.897.923**
Passivo circulante	**15.475.958**	**4.048.305**
Passivo não circulante	**146.845.046**	**44.849.618**
Total	**162.321.004**	**48.897.923**

Os contratos de arrendamento referem-se à locação de equipamentos como os de sistema de iluminação das quadras de tênis, equipamentos de som e luz, sistemas de automação predial desde o controle de acesso, circuito fechado de TV, rede de telecomunicações, detecção e alarme de incêndio, sonorização, até a infraestrutura elétrica e sistemas de distribuição de água gelada e de ar-condicionado, visando eficiência energética do complexo.

16. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Trabalhistas				
Ordenados, salários e benefícios	40.556	36.052	40.556	36.052
Provisões trabalhistas	73.930	80.647	73.930	80.647
Provisões encargos sociais	25.728	28.065	25.728	28.065
INSS retido na fonte	900.822	862.426	900.822	862.426
IRRF sobre salário	24.896	27.845	24.896	27.845
FGTS a recolher	5.595	6.455	5.595	6.455
Total	**1.071.526**	**1.041.490**	**1.071.526**	**1.041.490**
Tributárias				
ISS a recolher	252.415	461.244	252.624	461.244
PIS/COFINS/CSLL a recolher	128.019	149.889	132.023	150.168
IRRF retido a recolher	24.364	60.301	24.660	61.111
PIS a Recolher	-	2.073	-	2.085
COFINS a Recolher	-	11.317	-	11.390
Imposto de Renda a recolher	-	-	-	24.422
Contribuição Social a recolher	-	-	-	13.281
Outros tributos	12.706	296.727	12.706	296.730
IOF a recolher **(a)**	9.490.589	5.887.760	9.490.589	5.887.760
IRRF s/ mútuo **(a)**	7.041.984	5.353.976	7.041.984	5.353.976
Total	**16.950.076**	**12.223.286**	**16.954.585**	**12.262.166**
Total Trabalhistas + Tributárias	**18.021.602**	**13.264.776**	**18.026.111**	**13.303.656**

(a) Valores de impostos apurados decorrentes dos mútuos entre partes relacionadas.

17. Concessões e serviços públicos a pagar

	Controladora	
	31/12/2024	31/12/2023
Outorga fixa e variável	39.177.902	42.767.116
Total	39.177.902	42.767.116

Passivo circulante	**4.974.189**	**4.742.372**
Passivo não circulante	**34.203.713**	**38.024.744**
Total	**39.177.902**	**42.767.116**

a) Outorga fixa 2

O montante de R$ 39.089.957 (trinta e nove milhões, oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais), será pago em 8 (oito) prestações iguais e fixas anuais, no qual em 2024, a Concessionária realizou o pagamento da segunda parcela, no montante de R$ 4.810.792 (quatro milhões, oitocentos e dez mil, setecentos e noventa e dois reais), totalizando assim, R$ 9.460.152 (nove milhões, quatrocentos e sessenta mil, cento e cinquenta e dois reais) amortizados. As prestações serão ajustadas conforme variação do IPC-SP ou índice que vier a substituí-lo.

b) Saldo outorgas fixa a variável

Outorga fixa 2	39.089.957
Outorga variável 1	73.426
Outorga variável 2	14.519
Total	**39.177.902**

Além da outorga fixa 2, o anexo IV – mecanismo de pagamento da outorga, prevê o recolhimento da outorga variável 1, que incide anualmente sobre a totalidade da receita bruta da Concessionária e demais empresas do grupo no equivalente a 1% e o recolhimento da outorga variável 2, que incide 1% sobre a totalidade das receitas brutas trimestrais.

A Outorga variável 1 deve ser recolhida até o dia 20 (vinte) de maio de cada ano, sobre a receita bruta anual do exercício fiscal imediatamente anterior. Já a outorga variável 2 deve ser recolhida em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em que deverá ser paga em até (100) dias do encerramento do trimestre.

18. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Demais obrigações com terceiros a pagar **(a)**	4.950.000	780.920	4.950.000	780.920
Incentivos fiscais a aplicar **(b)**	-	-	453.500	760.000
Fianças bancárias a pagar **(a)**	1.651.358	1.646.215	1.651.358	1.646.215
Retenção contratual com fornecedores **(a)**	1.303.489	30.446	1.331.249	30.446
Total	**7.904.848**	**2.457.581**	**8.386.107**	**3.217.581**

(a) Referem-se a demais prestações de serviços de administração das atividades da Concessionária, garantias financeiras previstas contratualmente na captação de dívidas para financiamentos das obras do complexo e retenções financeiras contratuais de serviços prestados por terceiros.

(b) Incentivos fiscais recebidos a aplicar na Feira de Arte Brasileira – ARPA 2024, conforme inscrição do projeto sob o nº 237381 no Programa Nacional de Apoio à Cultura (Pronac), enquadrado no Art. 18°- Lei nº 8.313, de 23 de dezembro de 1991.

19. Transações com partes relacionadas

A Concessionária mantém transações comerciais com a Progen S.A.

As operações entre quaisquer das partes relacionadas da Companhia, sejam administradores e empregados ou acionistas, são efetuadas sob condições de mercado e pactuadas entre as partes, aprovadas pelos órgãos da administração competentes e divulgadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

Os valores registrados como mútuos são atualizados com base no índice CDI, e acrescidos a taxa de juros de 3,89% (três vírgula oitenta e nove por cento) a.a., sendo repactuados desde o início das movimentações em 2019, considerando a última repactuação vigente até o final do ano de 2025, fato este considerado como prudente para classificação contábil no longo prazo pelo histórico de renegociações efetuadas. Adicionalmente, cabe salientar que, apenas os contratos classificados como movimentações de mútuo entre a Concessionária Allegra e a Progen S.A, mantém os respectivos juros remuneratórios, IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e IOF (Imposto sobre Operações financeiras), e os demais registros "intercompany" são considerados como conta-corrente, os isentando assim, das tratativas de um mútuo.

A seguir, estão demonstradas as movimentações das operações de mútuo e conta corrente:

	Controladora	
Ativo	**31/12/2024**	**31/12/2023**
PACA Eventos e serviços S.A.	8.848.045	-
Arpa Comércio e Serviços S.A	5.691.897	916.725
Total	**14.539.942**	**916.725**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Progen S.A.	367.600.873	228.442.675	367.600.873	228.442.675
PACA Eventos e serviços S.A.	-	22.694.608	-	-
	367.600.873	**251.137.283**	**367.600.873**	**228.442.675**

a) Movimentação captação de mútuo e partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo no início do exercício	251.137.283	115.405.488	228.442.675	115.305.488
Captação de mútuo	87.747.762	123.323.559	110.442.369	100.728.951
Juros incorridos s/mútuo	11.911.721	14.521.683	11.911.721	14.521.683
IRRF retido s/ mútuo	(1.688.009)	(2.177.057)	(1.688.008)	(2.177.057)
Captação via conta corrente	18.492.116	63.610	18.492.116	63.610
Total	**367.600.873**	**251.137.283**	**367.600.873**	**228.442.675**

20. Provisão para demandas judiciais

Na data das demonstrações contábeis, a Companhia apresentava os seguintes passivos relacionados a contingências e bloqueios / depósitos judiciais:

	Controladora 31/12/2024	Consolidado 31/12/2024
Bloqueios judiciais	42.569	42.569
Depósitos judiciais	87.463	87.463
Total	**130.032**	**130.032**

a) Movimentação de provisão para contingência

	Provisão para Contingências
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.265.477
Adições	5.072
Reversões	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**1.270.549**
Adições	713.493
Reversões	(274.929)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**1.709.113**

b) Natureza das contingências

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas, e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial, as quais, quando aplicáveis, são amparadas por depósitos judiciais. As respectivas provisões para contingências foram constituídas considerando a estimativa feita pelos assessores jurídicos, para os processos, cuja probabilidade de perda nos respectivos desfechos foi avaliada como provável. A Administração acredita que a resolução destas questões não produzirá efeito significativamente diferente do montante provisionado.

As contingências trabalhistas referem-se a processos movidos por prestadores de serviços que solicitam responsabilidade solidária e subsidiária vinculados a verbas trabalhistas e demais pleitos indenizatórios.

c) Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de dezembro de 2024 além dos valores anteriormente mencionados, não foram computados nos montantes acima o valor de R$ 4.912.145 (R$ 1.833.547 em 2023) decorrentes de causas trabalhistas, cuja avaliação dos assessores legais da Companhia é indicada para a uma probabilidade possível de perda, razão pela qual a Administração não registrou esse montante nas demonstrações contábeis.

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o capital social subscrito e integralizado é de R$ 22.000.000 (vinte e dois milhões de reais), composto de 22.000.000 (vinte e dois milhões) de ações ordinárias, nominativas e se, valor nominal, ao preço de emissão de R$ 1 (um real) cada uma.

b) Constituição de reservas

Observados os limites estabelecidos no artigo 204 da Lei nº 6.404/76, e ainda, estatuto social vigente, a reserva legal deverá ser constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social.

A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital.

c) Dividendos

Conforme disposição estatutária, aos acionistas estão assegurados dividendos, que somados correspondam, no mínimo, a 25% do lucro líquido do exercício da Companhia, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

22. Receita líquida

A composição das receitas operacionais, por natureza é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de Locação de Espaços - Eventos	1.479.281	4.170.397	4.159.345	6.984.397
Receita de Locação de Equipamento	-	-	605.480	-
Receita de Eventos - Patrocínios	-	-	360.000	498.871
Receita de Bilheterias	-	-	170.746	
Receita de Organização de Eventos	-	-	157.669	1.010.880
Catering	63.994	1.973	193.154	32.491
Receita de incentivo fiscal aplicado - Patrocínios	-	-	72.500	-
Receita Bruta de vendas	**1.543.275**	**4.172.370**	**5.718.894**	**8.526.639**
(-) PIS s/ vendas de serviços	(25.723)	(65.410)	(88.145)	(137.255)
(-) Cofins s/ vendas de serviços	(118.483)	(301.281)	(406.001)	(633.078)
(-) ISS s/ vendas de serviços	(77.165)	(208.619)	(222.726)	(360.417)
Receita líquida de vendas	**1.321.904**	**3.597.060**	**5.002.022**	**7.395.889**

23. Despesas gerais e administrativas

a) Por função

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custo dos serviços prestados	(1.210.352)	(2.582.963)	(4.504.810)	(6.086.674)
Despesas gerais e administrativas	(25.937.393)	(14.871.640)	(38.733.381)	(30.278.965)
	(27.147.745)	**(17.454.603)**	**(43.238.191)**	**(36.365.639)**

b) Por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguel	(419.731)	(234.998)	(419.731)	(234.998)
Auditoria, consultoria e serviços jurídicos	(4.497.803)	(2.284.079)	(4.775.798)	(2.307.455)
Com pessoal	(2.784.912)	(1.107.741)	(2.784.912)	(1.153.491)
Custos e despesas administrativos	(5.182.990)	(7.406.035)	(8.133.684)	(10.218.432)
Depreciação e amortização	(3.444.756)	(8.206.966)	(6.332.938)	(10.732.850)
Despesas comerciais	(7.362.136)	(892.262)	(7.740.094)	(1.053.192)
Energia elétrica, água e gás	(1.454.841)	(1.172.006)	(1.454.841)	(1.172.006)
Impostos e taxas - diversos	(554.693)	(778.865)	(638.539)	(820.262)
Locação de máquinas, equipamentos e veículos	(290.081)	(2.886.980)	(768.037)	(3.751.442)
Manutenção e conservação	(1.903.686)	(690.658)	(2.027.471)	(872.103)
Perda de Crédito Esperada	(446.007)	-	(461.879)	-
Segurança e vigilância	(2.205.048)	(768.389)	(2.259.138)	(792.715)
Seguros	(1.364.718)	(879.121)	(1.487.039)	(879.121)
Serviços terceiros	(3.752.466)	(1.950.195)	(3.752.466)	(1.950.195)
Tecnologia da informação	(344.809)	(171.326)	(347.884)	(190.432)
Treinamentos	-	-	(50.000)	-
Viagens, hospedagens e locomoção	(142.948)	(440.360)	(247.079)	(516.703)
(-) Reembolso de despesas e CSC	9.003.878	12.415.380	443.338	279.758
	(27.147.745)	**(17.454.603)**	**(43.238.191)**	**(36.365.639)**

24. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Financeira				
Outras receitas financeiras	-	5.146	650	5.090
Aplicações financeiras	267.148	1.360.917	391.164	1.376.828
(-) PIS s/receita financeira	(2.463)	(9.023)	(2.948)	(9.086)
(-) Cofins S/receita financeira	(14.030)	(55.529)	(17.015)	(55.914)
Total	**250.655**	**1.301.511**	**371.851**	**1.316.918**
Despesa Financeira				
Despesas bancárias	(258.895)	(1.268.165)	(390.923)	(1.298.990)
Juros s/ empréstimos	-	(6.957.093)	(7.843.030)	(13.359.379)
Juros s/ mútuos com partes relacionadas	(11.911.721)	(14.521.683)	(11.911.721)	(14.521.683)
Juros passivos	(16.876.421)	-	(16.876.421)	-
Imposto sobre operações financeiras - IOF	(3.604.740)	(2.596.993)	(4.132.913)	(3.742.516)
Mora/ multa	(73.511)	(53.092)	(281.395)	(69.364)
Variação cambial	-	(261)	(198)	3.120
Taxa Fiança - Empréstimos e Financiamentos	(3.121.639)	(2.655.868)	(3.121.639)	(2.655.868)
Outras despesas financeiras	(1.613.175)	(247.018)	(1.779.180)	(287.618)
Juros IFRS 16	(18.236.869)	(1.411.418)	(18.775.539)	(1.843.817)
Total	**(55.696.971)**	**(29.711.591)**	**(65.112.959)**	**(37.776.115)**
Resultado financeiro líquido	**(55.446.316)**	**(28.410.080)**	**(64.741.108)**	**(36.459.197)**

25. Imposto de Renda e Contribuição Social diferida

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos são provenientes do prejuízo fiscal e diferenças temporárias, conforme racional abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízos fiscais e bases negativas				
Base para IR e CSLL diferido	(92.771.735)	(58.903.407)	(114.128.355)	(66.821.613)
Adições (+)				
Despesa com equivalência patrimonial	13.202.920	15.053.707	13.202.920	-
Multas e despesas indedutíveis	25.970	2.224	61.079	62.293
Brindes	-	-	10.000	16.667
Provisão para perda de crédito esperada	446.007	-	461.879	-
Perdas no recebimento de clientes	20.886	-	20.886	-
Provisão de processos trabalhistas	713.493	-	713.493	-
Exclusões (-)				
Reversão de provisão de proc trabalhistas	(274.929)	-	(274.929)	-
Alíquota (%)	34%	34%	34%	34%
IR e CS diferido sobre prejuízo fiscal do exercício	**26.736.712**	**14.908.142**	**33.977.229**	**22.692.502**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
			Valor líquido no resultado	
IR e CS diferido sobre prejuízo fiscal do exercício	26.736.712	14.908.142	33.977.229	22.692.502
IR e CS diferido sobre prejuízo fiscal - 2019 (*)	(3.196)	-	(3.196)	-
IR e CS diferido sobre provisões temporárias	300.754	-	306.150	-
Imposto de renda e contribuição social diferido 2024	**27.034.271**	**14.908.142**	**34.280.184**	**22.692.502**

Segue abertura do ativo fiscal diferido acumulado, conforme saldo contábil:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízos fiscais e bases negativas	64.366.305	37.632.788	79.391.183	45.417.149
Diferenças temporárias:				
Provisão para riscos trabalhistas	581.098	431.987	581.098	431.987
Provisão para perda de contas a receber	151.642	-	157.038	-
Provisão de remuneração de pessoal	1.948.513	1.948.513	1.948.513	1.948.513
Total	**2.681.253**	**2.380.500**	**2.686.650**	**2.380.500**
Ativo fiscal diferido	**67.047.558**	**40.013.288**	**82.077.832**	**47.797.649**

Na determinação do imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias, levamos em consideração o impacto de incertezas relativas a posições fiscais tomadas. Pelo fato da Concessionária estar em fase de investimentos com operacionalização do complexo a vigorar em 2025 e a projeção de lucros tributáveis futuros durante o prazo da concessão, acreditamos que a provisão do ativo fiscal diferido, segue adequada até o cenário atual, conforme interpretações estabelecidas no CPC 32 – tributos sobre o lucro, considerando as projeções de resultado da Concessionária, que apontam lucros contábeis anuais a partir de 2026.

Abaixo, seguem as mesmas movimentações de ativo fiscal diferido mencionadas, porém, em saldos acumulados desde o início de seu reconhecimento contábil:

Período	Prejuízo fiscal e diferença temporária	34%	34%	34%	34%
2019	5.054.715	1.718.603	1.718.603	1.718.603	1.718.603
2020	24.579.702	8.357.099	8.357.099	8.357.099	8.357.099
2021	13.225.479	4.496.663	4.496.663	4.496.663	4.496.663
2022	30.978.769	10.532.781	10.532.781	10.532.781	10.532.781
2023	43.847.475	14.908.141	14.908.142	22.692.502	22.692.502
2024	79.512.560	27.034.271	-	34.280.184	-
Total		**67.047.558**	**40.013.288**	**82.077.832**	**47.797.648**

26. Gestão de capital e riscos de mercado

A Concessionária administra seu capital para assegurar a continuidade de suas operações normais, ao mesmo passo que procura otimizar o saldo das dívidas e do patrimônio, principalmente por se tratar de uma período pré-operacional.

Sua estrutura de capital é formada pelo endividamento líquido, ou seja, empréstimos e financiamentos, conforme Nota Explicativa nº 14, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa, demonstrados na Nota Explicativa nº 4.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

O índice de endividamento da Companhia é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Aplicações financeiras	256.657	68.223.381	769.436	71.985.020
Partes relacionadas	14.539.942	916.725	-	-
Total	**14.796.599**	**69.140.106**	**769.436**	**71.985.020**
Passivos financeiros				
Empréstimos, finan e debêntures	430.206.149	427.267.129	464.463.394	475.816.461
Concessão - outorga fixa a pagar	39.177.902	42.767.116	39.177.902	42.767.116
Partes relacionadas	367.600.873	251.137.283	367.600.873	228.442.675
Total	**836.984.924**	**721.171.528**	**871.242.169**	**747.026.252**
Dívida líquida	822.188.324	652.031.421	870.472.732	675.041.232
Patrimônio líquido	135.802.249	70.064.784	135.802.249	70.064.784
Índice de endividamento	**6,0543**	**9,3061**	**6,4099**	**9,6345**

a) Classificação de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro abaixo, incluindo os seus níveis de hierarquia do valor justo, e no entendimento da Administração da Companhia não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

		Controladora		Consolidado	
	Classificação	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos					
Caixa e bancos	Custo amortizado	37.568	4.837.104	53.007	4.848.344
Aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado (nível II)	256.657	68.223.381	769.436	71.985.020
Contas a receber	Custo amortizado	349.192	816.432	755.144	971.004
Adiantamentos	Custo amortizado	18.409.765	53.180.823	23.163.038	55.622.009
Partes relacionadas	Custo amortizado	14.539.942	916.725	-	-
Total		**33.593.124**	**127.974.465**	**24.740.626**	**133.426.377**
Passivos					
Fornecedores	Custo amortizado	34.141.890	29.537.656	34.173.548	29.537.656
Empréstimos, financiamentos e debêntures	Custo amortizado	430.206.149	427.267.129	464.463.394	475.816.461
Adiantamento de clientes	Custo amortizado	272.964.369	23.858.472	273.019.832	23.993.155
Concessão - outorga fixa a pagar	Custo amortizado	39.177.902	42.767.116	39.177.902	42.767.116
Partes relacionadas	Custo amortizado	367.600.873	251.137.283	367.600.873	228.442.675
Total		**1.144.091.183**	**774.567.656**	**1.178.435.548**	**800.557.064**

b) Risco de mercado

As exposições a risco de mercado são constantemente monitoradas, especialmente os fatores de risco relacionados às taxas de juros, que potencialmente afetam o valor de ativos e passivos financeiros e fluxos de caixa futuros.

c) Risco com taxa de câmbio

O risco associado decorre da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de câmbio, que reduzam valores nominais faturados para o exterior ou aumentem valores decorrentes da aquisição de insumos importados.

Para minimizar este risco, a Companhia monitora as exposições e gerenciam o risco avaliando a necessidade ou não da utilização de instrumentos financeiros de proteção cambial (Derivativos).

d) Análise de sensibilidade

Conforme instrução CVM nº 475/08 e CPC 40 (R1) (IFRS 7), a Companhia, para fins de análise de sensibilidade dos riscos de mercado, analisa conjuntamente as posições ativas e passivas indexadas em moeda estrangeira.

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais fatores de riscos que afetam a precificação dos seus instrumentos financeiros, basicamente representados por variações de índices de inflação IPC (Fipe) e variação de taxa de juros (CDI).

Os cenários para esses fatores são elaborados a partir de fontes de mercado e outras fontes relevantes, de acordo com as políticas da Companhia.

Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade, abaixo avaliado pelo consolidado:

	Nota	31/12/2024	CDI	IPC (Fipe)	Sem indexador
Caixa e bancos	10	53.007		-	53.007
Aplicações Financeiras	10	769.436	769.436	-	-
Contas a receber	11	755.144	-	-	755.144
Partes relacionadas	19	-	-	-	-
Total ativos com riscos financeiros		**1.577.588**	**769.436**	**-**	**808.151**
Empréstimos e financiamentos	14	(464.463.394)	(464.463.394)	-	-
Arrendamentos a pagar	15	(162.321.005)	(162.321.005)	-	-
Fornecedores		(34.173.548)	-	-	(43.867.375)
Outorga a pagar	17	(39.177.902)		(39.177.902)	
Partes relacionadas	19	(367.600.873)	(367.600.873)	-	-
Total passivos com riscos financeiros		**(1.067.736.721)**	**(994.385.271)**	**(39.177.902)**	**(43.867.375)**
Total ativos e passivos com riscos financeiros		**(1.066.159.133)**	**(993.615.835)**	**(39.177.902)**	**(43.059.224)**

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 25%
CDI	5,88	8,83	11,77	14,71	17,65
IPC (Fipe)	2,30	3,44	4,59	5,74	6,89

Ativos e passivos líquidos	31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 25%
CDI	(993.615.835)	(58.464.288)	(87.696.432)	(116.928.576)	(146.160.720)	(175.392.864)
IPC (Fipe)	(39.177.902)	(899.133)	(1.348.699)	(1.798.266)	(2.247.832)	(2.697.399)

27. Seguros

Riscos de engenharia e garantias de contrato

A Concessionária possui com a JNS Seguradora S.A a apólice de seguro nº 1007507109617 na modalidade de construção, concessão, fornecimento ou prestação de serviços, com cobertura adicional de ações trabalhistas e previdenciárias, o qual o contrato de seguro garante indenização até o valor da garantia fixado na apólice, referente à garantia de execução do contrato de concessão, conforme previsão na cláusula 27ª do contrato de concessão nº 001/SEME/2018, processo 6071.2018/000124-3, que tem por objeto a Concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu. Valor Global do Contrato: R$ 998.303.029 (novecentos e noventa e oito milhões, trezentos e três mil e vinte e nove reais). Valor máximo da Garantia (5%): R$ 49.915.151 (quarenta e nove milhões, novecentos e quinzes mil, cento e cinquenta e um reais). O prazo de vigência desta apólice está entre 31/07/2024 à 31/07/2025.

Adicionalmente, a concessionária possui junto a Berkley International do Brasil S.A, seguro referente a apólice de nº 1006700052636 na modalidade de riscos de engenharia com limite máximo de garantia da apólice em R$ 143.945.604 (cento e quarenta e três milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quatro reais). Sua vigência está fixada a partir de 11/10/2024 a 19/09/2026.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

28. Transações que não envolvem caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as seguintes transações de investimento e financiamento que não envolvem caixa foram:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Constituição de arrendamentos	119.420.911	38.533.092	119.420.911	53.032.802
Juros capitalizados	65.589.801	32.600.762	73.461.803	39.063.037
Prêmio debênture incorporado	7.195.553	-	7.195.553	-
Total	**192.206.265**	**71.133.854**	**200.078.267**	**92.095.839**

29. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2025 a Concessionária realizou a abertura do Complexo à sociedade por meio do evento da Copa São Paulo de Futebol Júnior, a "Copinha", onde a população pôde assistir à final do campeonato. Com isso, a Concessionária entregou a população o estádio totalmente reformado e com novas áreas a serem utilizadas, como: a piscina, a pista de atletismo, as quadras de tênis e de basquete. Permaneceu ainda em obras o edifício multifuncional, que abrigará futuramente um hotel, um centro médico de reabilitação esportiva e restaurantes.

Ainda em 2025, a Concessionária aprovou a 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, tendo como securitizadora da operação a Virgo Companhia de Securitização. A operação prevê captação no montante de R$ 515.000.000 (quinhentos e quinze milhões de reais) para reperfilamento e alongamento da dívida com as seguintes características: prazo de 10 anos para amortização, carência do principal para 3 anos, sendo realizado de forma anual, sem carência de juros, com pagamentos mensais e taxa IPCA + 12% a.a.

Com essa captação, a Companhia liquidará antecipadamente a 2ª e a 3ª Emissão de Debêntures, representadas na Nota Explicativa nº 14.

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 12B1A9F4-006C-44E5-8833-01C359F0EE5D

Declaração da Companhia Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora na categoria "S1" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) emissão, em classe sênior em série única e em classe subordinada sem divisão em subclasses ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 24 da Instrução CVM 160 que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme disposto no artigo 24 a 31 da Lei nº 14.430;

(ii) nos termos da Lei nº 14.430, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pela CCI Debêntures, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta dos Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos aos Fundos de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (n) acima, conforme aplicável, que integram os Patrimônios Separados da presente emissão dos CRI;

(iii) verificou que as informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 502ª (quingentésima segunda) Emissão, em Classe Sênior em Série Única e em Classe Subordinada sem Divisão em Subclasses, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.*", celebrado nesta data entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, são verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e atuais para os investidores, tendo em vista que obteve acesso a opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, devidamente emitido, datado e assinado, conforme descrito no Termo de Securitização; e

(iv) registro de emissor de valores mobiliários, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 15:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CE557E90AD147E...

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Data/Hora da Assinatura: 11/25/2025 | 16:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE8777BE8A427...

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF/MF:	CPF/MF:
E-mail:	E-mail:

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 502ª (QUINGENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS E CEDIDOS PELA

CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS