PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado,
sem registro de companhia perante a CVM inscrito no
CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76

ADMINISTRADO POR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 222050-040, Rio de Janeiro - RJ

COM GARANTIAS REAIS

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS METROPOLITAN E PLATINUM, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

no montante total de

R$ 226.800.000,00

(duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRRBRACIR465

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: Devedor Único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1 sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais ("**CRI**"), em série única, em classe única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Emissora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) ("**Valor Total da Emissão**") Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI nos termos previstos neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**").18 Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa final definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada à maior taxa entre ("**Taxa Teto**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030 ("**NTN-B 30**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (**http://www.anbima.com.br**), acrescida exponencialmente de spread equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sem carência, e a amortização do principal ocorrerá em parcela única na Data de Vencimento dos CRI. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A REMUNERAÇÃO DOS CRI, VEJA O ITEM 2.6 DA SEÇÃO "2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA DOS CRI", NA PÁGINA 5 DESTE PROSPECTO.**

Os CRI serão ofertados por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**"), e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente), e serão destinados a Investidores Qualificados ("**Investidores**") (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os "**Titulares dos CRI**").

Os CRI serão lastreados em cédula de crédito imobiliário ("**CCI**") representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do saldo do preço de aquisição dos imóveis compostos pelo Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e pelo Edifício Platinum Office, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Imóveis Lastro**"), devidos por **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76 ("**Devedor**"), nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", celebrada em 31 de outubro de 2024 entre o Devedor e **PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("**Cedente Originário**" ou "**Vendedor**"), conforme rerratificada de tempos em tempos ("**Escritura de Compra e Venda**"). Os Créditos Imobiliários serão cedidos à Emissora pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09 ("**Cedente**"), conforme definido nos Documentos da Operação, em conjunto com todos os seus acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda ("**Créditos Imobiliários**"), nos termos e condições previstos no "*Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários*" a ser celebrado entre a Emissora, o Cedente e o Devedor ("**Contrato de Cessão**").

A CCI foi ou será emitida sob a forma escritural, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre as partes aplicáveis, incluindo o Cedente, o Devedor, conforme aplicável, e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Escritura de Emissão de CCI**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente).

A Oferta será conduzida pela **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**"), sob o regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e das demais disposições aplicáveis, observado que a Garantia Firme será concedida na Remuneração Teto e nos termos do Contrato de Distribuição. A Oferta poderá contar com a participação de instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, na qualidade de participantes especiais, sendo que, neste caso, serão celebrados os respectivos termos de adesão ao "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 613ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora e o Devedor ("**Contrato de Distribuição**", "**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI, VEJA A SUBSEÇÃO "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO "DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA", NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.**

O Coordenador Líder realizará procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração dos Créditos Imobiliários ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, que consistirão: **(i)** no estabelecimento da Taxa Teto, a qual é divulgada ao mercado no presente Prospecto Preliminar; **(ii)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior à Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento das ordens ou intenções de investimento; e **(iii)** para apuração da taxa final serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores, observada a Taxa Teto, até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão. A definição dos termos acima será realizada a critério do Devedor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme previsto nos Documentos da Operação.

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

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. No entanto, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com **(i)** alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Lastro, constituída através da *"Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária"*, conforme rerratificada de tempos em tempos ("**Escritura de Compra e Venda**" e "**Alienação Fiduciária**"); e **(ii)** cessão fiduciária **(a)** da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Lastro, incluindo, sem limitação, os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, sejam eles decorrentes dos contratos de locação atualmente vigentes, celebrados junto aos locatários, bem como de quaisquer contratos de locação que venham a ser celebrados no futuro ("**Contratos de Locação**", "**Locatários**" e "**Direitos Creditórios**", respectivamente); e **(b)** dos recursos depositados no fundo de reserva equivalente a uma parcela mensal da remuneração dos CRI a ser constituído pelo Devedor, a ser mantido durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Reserva**"), constituída e outorgada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a Cedente e o Devedor, conforme aditado nesta data ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente). Os CRI serão distribuídos aos Investidores no âmbito da Oferta.

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

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO 4 "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 18 A 35 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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

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

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 10 DE AGOSTO DE 2026. AS INTENÇÕES E AS ORDENS DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO LIQUIDADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO.

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

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

O registro automático da Oferta dos CRI foi requerido à CVM em 03 de agosto de 2026.

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

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

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

ASSESSOR JURÍDICO DO DEVEDOR

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

MATTOS FILHO

A data do presente Prospecto Preliminar é 13 de agosto de 2026, originalmente publicado em 03 e em 10 de agosto de 2026.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 1
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 5
2.5. Valor total da Oferta 5
2.6. Resumo das Principais Características dos CRI 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 16
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 16
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: 17

4. FATORES DE RISCO 18

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 18

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 36

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. 36

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 38

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) 38
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 38

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 39

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI 39
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 39
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 39

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 41

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 41
8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores 41
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 41
8.4. Regime de distribuição 41
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 42
8.6. Formador de mercado 46
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 46
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 46

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 47

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 47

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 47

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 47

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 47

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 48

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários 48

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

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários 53

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

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários 53

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

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

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

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

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 60

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários 64

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 65

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 65

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 65

12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR OU COOBRIGADOS 66

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 68

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais da Oferta, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 68

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 71

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 71

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 75

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 76

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 76

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 76

15.3. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 77

15.4. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 77

15.5. Termo de securitização de créditos 77

15.6. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 77

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 78

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 78

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 78

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 78

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 78

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 79

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 79

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 79

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 79

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 79

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto 80

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 81

17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência 81

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DE ATENDIMENTO DOS NORMATIVOS ANBIMA E MATERIAL PUBLICITÁRIO 83

18.1. Informação sobre o Imóvel 83

18.2 Informações Adicionais do Devedor 83

ANEXOS

ANEXO I	Termo de Securitização	89
ANEXO II	Demonstrações Financeiras	575
ANEXO III	Estatuto Social da Securitizadora	593
ANEXO IV	Regulamento do Fundo Devedor	621
ANEXO V	Contrato de Cessão	679
ANEXO VI	Escritura de Compra e Venda	737
ANEXO VII	Escritura de Emissão de CCI	767

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública, no Rito de Registro Automático de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, anexo a este Prospecto na forma do **Anexo I** ("**Termo de Securitização**").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na oferta pública de distribuição de 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") de emissão da Emissora, em série única, em classe única, lastreados em créditos imobiliários devidos pelo Devedor, para distribuição pública registrada sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, dos Normativos ANBIMA e das demais normas aplicáveis, destinada aos Investidores. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, sendo certo que, caso a totalidade dos CRI objeto da Oferta não seja colocada no âmbito da Oferta, a Oferta não será efetivada e as intenções e ordens de investimento serão automaticamente canceladas, sendo que os valores eventualmente recebidos a título de pagamento do Preço de Integralização serão restituídos aos Investidores sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme de colocação.

A presente Emissão corresponderá à 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão de CRI da Emissora e será realizada em série única e em classe única.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

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

<u>Breve Histórico da Emissora</u>

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

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

A Opea Securitizadora S.A. realizou 308 operações estruturadas em 2025, e auferiu um resultado bruto de 104.824.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) até 31 de dezembro de 2025.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data-base de 31 de dezembro de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 84.068.000,00 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data-base de 30 de dezembro de 2025)	O Patrimônio Líquido é R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data-base de 30 de junho de 2025)	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (Data-base de 31 de dezembro de 2025):	1.211
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (Data-base de 31 de dezembro de 2025):	R$ 219.667.269.338,94
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (Data-base de 31 de dezembro de 2025):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (Data-base de 31 de dezembro de 2025):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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

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

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

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

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

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

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Securitizadora - A Securitizadora possui, em circulação: (i) 1.074 (mil e setenta e quatro) emissões de ofertas emitidas de valores mobiliários em circulação, que resultam no montante de R$ 445.254.770.018,30 (quatrocentos e quarenta e cinco bilhões, duzentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil e dezoito reais e trinta centavos).

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

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

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

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

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

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

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

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

Cinco principais fatores de risco da Emissora - Os Fatores de Risco relativos à Emissora estão descritos no item (f), "Riscos Relacionados à Emissora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 18 deste Prospecto Preliminar. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão listados abaixo, e suas redações estão previstas no Formulário de Referência da Emissora: "*Registro da CVM*"; "*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*"; "*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; "*Crescimento da Emissora e seu Capital*"; e "*A Importância de uma Equipe Qualificada*".

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

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

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

(a) Assembleia de Titulares dos CRI

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

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

A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista acima.

Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

As deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto pelas exceções previstas nas Cláusulas 19.19 e 19.20 do Termo de Securitização, que observarão os quóruns ali indicados. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

(b) Despesas da Emissão

Despesas do Devedor: As despesas indicadas na Cláusula 20.1 do Termo de Securitização ("**Despesas**"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pelo Devedor, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pelo Devedor ou pela Emissora (por conta e ordem do Devedor) com recursos do Patrimônio Separado se houver recursos no Patrimônio Separado para essas Despesas, e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, juntamente com os respectivos comprovantes.

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

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

(c) Despesas do Patrimônio Separado

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

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

(d) Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

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

(e) Hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: **(i)** pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado, observado o disposto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Resgate Antecipado Facultativo dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI caso o Devedor opte, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, por realizar o pagamento antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento dos valores de resgate aplicáveis previstos no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

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

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

2.4. Identificação do público-alvo

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

2.5. Valor total da Oferta

O valor total da Emissão será de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão, observado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Valor Total da Emissão.

2.6. Resumo das Principais Características dos CRI

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro se constitui pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (conforme definido abaixo).
Quantidade de CRI	Serão emitidos 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) CRI.
Opção de Lote Adicional	Não será admitido lote adicional.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI: BRRBRACIR465.
Classificação de Risco	A Emissão não contará com a contratação de agência classificadora de risco.
Data de Emissão	15 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão dos CRI**").
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Prospecto e no Termo de Securitização**.**
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, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo plenamente atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, a Emissora deixará, na respectiva conta nº 13134-2, agência 0001, banco Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) ("**Conta do Patrimônio Separado**"), o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.
Juros Remuneratórios dos CRI - índices e forma de cálculo	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa final definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada à maior taxa entre ("**Taxa Teto**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030 ("**NTN-B 30**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** IPCA + 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo: $J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$

	Onde: *J* = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e *Fator Juros* = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula: $$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}\right]$$ *Sendo que:* "*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso limitada à Taxa Teto; *DP* = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira data de integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator Juros" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. $$\mathrm{J}_i = \mathrm{Vna} \times (\mathrm{Fator\,Juros} - 1)$$ $$\mathrm{Fator\,Juros} = \left\{\left[(\mathrm{taxa} + 1)^{\frac{\mathrm{DP}}{252}}\right]\right\}$$
Atualização Monetária dos CRI - índices e forma de cálculo	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de atualização monetária pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"), a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), de acordo com a seguinte fórmula: $$VN_a = VN_e \times C$$ onde: ***VN*$_a$ =** Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; ***VN*$_e$ =** Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, ou o saldo dos CRI, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

	***C* =** Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}\right]$$ onde: ***k* =** número de ordem de NI_k, variando de 1 até n*;* ***n* =** número total de números-índice considerados na atualização, sendo "n" um número inteiro; **NIk =** valor do número-índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do CRI. Após a respectiva Data de Aniversário do CRI, o "NI_k" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de outubro de 2025, será utilizado o número-índice relativo ao mês de setembro de 2025, divulgado em outubro de 2025; **NI_{k-1}=** valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k"; **dup =** número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização e a data de cálculo ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e **dut =** número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro setembro de 2026, "dut" será igual a 22 (vinte e dois) dias úteis. Sendo que: 1. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; 2. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade; 3. considera-se como "**Data de Aniversário**" todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil; 4. o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; 5. o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e 6. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior.
Pagamento da Remuneração	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, sem carência, a partir da Data de Emissão dos CRI, conforme cronograma de pagamentos indicado abaixo: **#** | **Datas de Pagamento** | **Juros** **1** | 15/09/2026 | Sim **2** | 15/10/2026 | Sim

3	16/11/2026	Sim
4	15/12/2026	Sim
5	15/01/2027	Sim
6	15/02/2027	Sim
7	15/03/2027	Sim
8	15/04/2027	Sim
9	17/05/2027	Sim
10	15/06/2027	Sim
11	15/07/2027	Sim
12	16/08/2027	Sim
13	15/09/2027	Sim
14	15/10/2027	Sim
15	16/11/2027	Sim
16	15/12/2027	Sim
17	17/01/2028	Sim
18	15/02/2028	Sim
19	15/03/2028	Sim
20	17/04/2028	Sim
21	15/05/2028	Sim
22	16/06/2028	Sim
23	17/07/2028	Sim
24	15/08/2028	Sim
25	15/09/2028	Sim
26	16/10/2028	Sim
27	16/11/2028	Sim
28	15/12/2028	Sim
29	15/01/2029	Sim
30	15/02/2029	Sim
31	15/03/2029	Sim
32	16/04/2029	Sim
33	15/05/2029	Sim
34	15/06/2029	Sim
35	16/07/2029	Sim
36	15/08/2029	Sim
37	17/09/2029	Sim
38	15/10/2029	Sim
39	16/11/2029	Sim
40	17/12/2029	Sim
41	15/01/2030	Sim
42	15/02/2030	Sim
43	15/03/2030	Sim
44	15/04/2030	Sim
45	15/05/2030	Sim
46	17/06/2030	Sim
47	15/07/2030	Sim
48	15/08/2030	Sim
49	16/09/2030	Sim
50	15/10/2030	Sim
51	18/11/2030	Sim
52	16/12/2030	Sim
53	15/01/2031	Sim
54	17/02/2031	Sim
55	17/03/2031	Sim
56	15/04/2031	Sim
57	15/05/2031	Sim

	<table><tr><td>**58**</td><td>16/06/2031</td><td>Sim</td></tr><tr><td>**59**</td><td>15/07/2031</td><td>Sim</td></tr><tr><td>**60**</td><td>15/08/2031</td><td>Sim</td></tr></table>
Repactuação	Os CRI não serão objeto de repactuação programada.
Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições	Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os prazos de cura lá previstos (cada evento, um **"Evento de Vencimento Antecipado**"). *Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.2.1 do Termo de Securitização **("Eventos de Vencimento Antecipado Automát**ico"), as obrigações decorrentes das Créditos Imobiliários tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.* *Ocorrendo qualquer dos eventos previstos na Cláusula 13.2.2 do Termo de Securitização **("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automát**ico"), não sanados dentro dos prazos de cura, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI, observado o disposto na Cláusula 13.2.4 do Termo de Securitização.* Eventos de Inadimplemento e Excussão das Garantias. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento do preço de cessão, nos termos do Contrato de Cessão, a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado previsto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação poderá ensejar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a excussão das Garantias e, consequentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, com o cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Caso a Securitizadora receba, nos termos dos Documentos da Operação, a notificação de ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, ou o verifique diretamente, a Emissora deverá adotar as providências previstas no Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, a notificação do Devedor, a cobrança dos Créditos Imobiliários, a excussão das Garantias e o resgate antecipado dos CRI. **Para maiores informações acerca dos Eventos de Inadimplemento e dos Eventos de Multa Indenizatória, vide informações descritas na seção 10 "Informações sobre os Créditos Imobiliários" na página 48 deste Prospecto.**
Garantias - tipo, forma e descrição	Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização. No entanto, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com **(i)** alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Lastro, constituída através da *"Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária"*, conforme rerratificada nesta data entre o Devedor e a Emissora ("**Escritura**

	de Compra e Venda" e "**Alienação Fiduciária**"); e **(ii)** cessão fiduciária **(a)** da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Lastro, incluindo, sem limitação, os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, sejam eles decorrentes dos contratos de locação atualmente vigentes, celebrados junto aos locatários, bem como de quaisquer contratos de locação que venham a ser celebrados no futuro ("**Contratos de Locação**", "**Locatários**" e "**Direitos Creditórios**", respectivamente); e **(b)** dos recursos depositados no fundo de reserva equivalente a uma parcela mensal da remuneração dos CRI a ser constituído pelo Devedor, a ser mantido durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Reserva**"), constituída e outorgada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre o Devedor e a Emissora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente), nos termos dos Documentos da Operação. **PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS OUTORGADAS NO ÂMBITO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, CONSULTAR O ITEM "F" DA SEÇÃO "10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS" CONSTANTE DA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO.**
Lastro	Os CRI serão lastrados nas CCI representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Compra e Venda. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, VEJA A SEÇÃO "10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS", NA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO.**
Existência ou não de regime fiduciário	O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre **(i)** todos os valores e créditos decorrentes das CCI representativas dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da Emissão ("**Créditos do Patrimônio Separado**), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a custódia e administração do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**") e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): **(i)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(ii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(iii)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

	(iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério do Devedor e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; **(vi)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou **(vii)** insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, pelo Agente Fiduciário dos CRI, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula 18.2 do Termo de Securitização e da Lei 14.430/22, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira. Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado; **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe serão transferidos; **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, sendo certo que, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aqui prevista poderá ocorrer independente de notificação da Emissora ou pela Emissora.
Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor

interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95). 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 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme em vigor, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e

	empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior** Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota e até 25%. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015 **Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303/25")** Está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais. **Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")**

	IOF/Câmbio Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração. ***IOF/Títulos*** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta entre Investidores Qualificados e, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo plenamente atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. No caso de suspensão e/ou modificação da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou alteração da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo plenamente atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

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

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem da Escritura de Compra e Venda, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("**Lei nº 9.514**"), bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis

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

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

O presente item não é aplicável à Oferta, tendo em vista que os recursos líquidos obtidos por meio da aquisição dos Créditos Imobiliários serão destinados pela Securitizadora à Cedente, e não ao Devedor, para o pagamento da Parcela de Securitização devida no escopo da Escritura de Compra e Venda.

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

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

Não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários são considerados "imobiliários" por origem, uma vez que decorrem de instrumento de compra e venda e compra de imóveis, nos termos da Resolução CVM 60, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

3.3. 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, considerando que o Cedente, a Devedora e a Securitizadora não são partes relacionadas.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, considerando que os CRI terão garantia firme por parte do Coordenador Líder.

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

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

Não aplicável, considerando que a Oferta não é qualificada como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

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

Não aplicável, considerando que a Oferta não é qualificada como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

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

Não aplicável, considerando que a Oferta não é qualificada como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

(iv) 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, considerando que a Oferta não é qualificada como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato.

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Riscos Relacionados aos Critérios de Concessão de Crédito Adotados pelo Cedente

Os CRI são lastreados na CCI representativa dos Créditos Imobiliários, decorrentes da aquisição dos Imóveis Lastro formalizada por meio da Escritura de Compra e Venda, celebrada entre o Cedente Originário, na qualidade de vendedor dos Imóveis Lastro, e o Devedor, na qualidade de compradora dos Imóveis Lastro, conforme rerratificada no contexto da Operação de Securitização.

A celebração da Escritura de Compra e Venda e a repactuação dos Créditos Imobiliários foram baseadas na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários e as Garantias. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

As CCI representam os Créditos Imobiliários. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Compra e Venda, suas rerratificações ou das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Os CRI têm seu lastro em CCI representativa dos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da aquisição dos Imóveis Lastro pelo Devedor nos termos da Escritura de Compra e Venda, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte do Devedor, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte do Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de questionamentos judiciais da Escritura de Compra e Venda

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte da Escritura de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários, tal cenário poderá acarretar o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários e o resgate antecipado dos CRI, com recursos do Devedor ou decorrentes da excussão das Garantias, o que pode gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Risco de concentração nos Imóveis Lastro

Os Créditos Imobiliários decorrem da aquisição dos Imóveis Lastro pelo Devedor, de modo que eventos que afetem adversamente o valor, a liquidez, a regularidade, a ocupação, a exploração econômica ou a capacidade de geração de recebíveis desses imóveis podem afetar a capacidade de pagamento do Devedor e, consequentemente, prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de locação e recebíveis dos Imóveis Lastro

A cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação presentes e futuros dos Imóveis Lastro depende da existência, validade, adimplemento e suficiência desses contratos e recebíveis. Vacância, inadimplemento de locatários, revisão de aluguéis, rescisões contratuais ou redução da capacidade de geração de caixa dos Imóveis Lastro podem afetar negativamente a suficiência das Garantias e o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de insuficiência das Garantias

As Garantias podem não ser suficientes para assegurar o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e dos CRI, inclusive em razão de variações no valor de mercado dos Imóveis Lastro, descumprimento do LTV máximo, redução do fluxo de recebíveis, insuficiência do fundo de reserva ou dificuldades práticas, operacionais ou judiciais na excussão das Garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de decisões desfavoráveis envolvendo o Devedor ou os Imóveis Lastro

Decisões desfavoráveis ao Devedor ou relacionadas aos Imóveis Lastro em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetar negativamente o Devedor, a validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, a constituição ou excussão das Garantias e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de informações pendentes sobre o Devedor e a Oferta

Determinadas informações sobre o Devedor, as Garantias, os contratos de locação, os prestadores de serviços, os potenciais conflitos de interesse e os dados finais da Oferta ainda estão pendentes de confirmação. A ausência, incompletude ou incorreção dessas informações pode afetar a análise dos investidores e exigir ajustes adicionais nos documentos da Oferta antes da sua divulgação definitiva.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

d) Riscos relacionados à Oferta

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

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

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

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

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

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que, caso seja permitida, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor correspondente a R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais).

O Contrato de Distribuição deverá prever condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento das condições precedentes que venham a ser acordadas entre as partes e refletidas nos documentos finais da Oferta ("Condições Precedentes"). As Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14 deste Prospecto, serão cumpridas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

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

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

dispositivos estão sendo atendidos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Adicionalmente, está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falta de liquidez dos CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado no Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários; e (ii) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado, observado o disposto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O risco de crédito do Devedor e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

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

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

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

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários e, conforme aplicável, da realização das Garantias, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor, os Imóveis Lastro, os recebíveis cedidos ou a capacidade de excussão das Garantias 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de pagamento das despesas pelo Devedor e/ou pelo Devedor

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

Desta forma, caso o Devedor não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos de Regime Fiduciário

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 do Devedor e do seu setor de atuação (saúde).

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado à não colocação do Valor Total da Emissão

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Ausência de manifestação dos auditores independentes com relação às informações do Devedor apresentadas no Prospecto

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com o Devedor, o novo

parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Inadimplemento do Devedor ou insuficiência das Garantias

Em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações do Devedor, não sanado no prazo de cura previsto, conforme o caso, a Emissora poderá adotar os procedimentos de cobrança e excussão das Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, caso as Garantias não sejam válidas, eficazes, suficientes, tempestivamente constituídas ou tempestivamente excutidas, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Prestadores de serviços dos CRI

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

A Emissora deverá realizar o resgate obrigatório da totalidade dos CRI, em caso de: (i) pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários; e (ii) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários decorrente de um Evento de Vencimento Antecipado, observado o disposto no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Nos casos acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no

mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da E7missora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de diligência legal e manifestação dos Auditores Independentes sobre determinadas informações do Devedor

As informações do Formulário de Referência da Emissora e as informações do Devedor que vierem a ser incorporadas ou anexadas a este Prospecto não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta, salvo se e conforme indicado nos documentos finais, e não foi, nem será emitida opinião legal específica sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes desses documentos. Adicionalmente, não foi, nem será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora, salvo se e conforme venha a ser previsto nos Documentos da Operação.

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

Adicionalmente, as informações do Devedor incorporadas por referência ou anexadas a este Prospecto podem não ser documentos que acompanham demonstrações financeiras auditadas ou informações trimestrais revisadas do Devedor de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, podem não ser objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas pelo Devedor podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

e) Riscos relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Não aquisição de créditos imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Originação de novos negócios ou redução de demanda por CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados ao Mercado de Securitização

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

II. Riscos Relacionados ao Devedor e ao Setor de Atuação do Devedor

Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento do Devedor no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Mercado

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Essas variações podem afetar negativamente o Devedor e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que afetará de forma negativa os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Política Econômica do Governo Federal

Os negócios, os resultados operacionais e financeiros do Devedor podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e, (g) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país. Essas variações podem afetar negativamente o Devedor e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que afetará de forma negativa os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável aos Investidores e ao Devedor. Essas variações podem afetar negativamente o Devedor e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que afetará de forma negativa os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Decorrente de Ações Judiciais ou Medidas Administrativas

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face do Devedor, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente o Devedor.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, a amortização, resgate e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Uma vez que os pagamentos de remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito ao Devedor foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento do Devedor. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Dependência do desempenho dos ativos imobiliários da Devedora, vacância e inadimplemento de locatários

A capacidade de pagamento da Devedora depende das receitas geradas por seus ativos imobiliários, notadamente das receitas de locação dos Imóveis. A rescisão, a não renovação ou a renegociação dos contratos de locação, a desocupação dos Imóveis, o aumento dos níveis de vacância, o inadimplemento ou a insolvência dos locatários, a concessão de descontos, carências ou reduções de aluguel, a propositura de ações revisionais ou renovatórias, bem como a deterioração das condições do mercado imobiliário, podem reduzir de forma relevante as receitas do Devedor. A ocorrência de quaisquer desses eventos poderá comprometer a capacidade da Devedora de honrar os Créditos Imobiliários, o que afetará negativamente os titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de não Registro das Garantias

A constituição das garantias depende de registro dos respectivos instrumentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, respectivamente. Desta forma, caso, por quaisquer motivos, os respectivos registros não sejam, não possam ou demorem para ser efetuados, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa garantia e das obrigações decorrentes de tal instrumento e poderão ser prejudicados por eventual falta de registro;

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

III. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Efeitos dos mercados internacionais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira,

contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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 do Devedor e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos [1]	Data Prevista [2] [3] [4]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	03/08/2026
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	04/08/2026
3.	Reapresentação deste Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado ao Mercado	10/08/2026
4.	Início do Período de Reserva	11/08/2026
5.	Reapresentação deste Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado ao Mercado	13/08/2026
6.	Início do Período de Desistência	14/08/2026
7.	Encerramento do Período de Desistência	20/08/2026
8.	Encerramento do Período de Reserva	24/08/2026
9.	Procedimento de *Bookbuilding* Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	25/08/2026
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/08/2026
11.	Data Estimada de Liquidação Financeira dos CRI	27/08/2026
12.	Data de Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

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

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

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

(4) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "7.3" da seção "7 – Restrição a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" na página 39 deste Prospecto Preliminar

Comunicado ao Mercado

Em 07 de agosto de 2028 foi veiculado comunicado ao mercado ("**Comunicado ao Mercado**") por meio do qual foi anunciada a republicação deste Prospecto Preliminar para alterar a seção de anexos deste Prospecto Preliminar, bem como incluir a divulgação do Comunicado ao Mercado e a reapresentação deste Prospecto Preliminar com o cronograma atualizado. Destacamos que, quando da divulgação do Comunicado ao Mercado, o Período de Reserva ainda não tinha sido iniciado. Assim, não houve abertura de prazo de desistência em decorrência das modificações supracitadas.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta", na página 39 deste Prospecto.

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

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

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

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

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

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

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

7. RESTRIÇÃO A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos CRI

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

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

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

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 18 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A manutenção da Oferta está condicionada à colocação do Valor Total da Emissão. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “Risco relacionado à não colocação do Valor Total da Emissão” na seção 4 deste Prospecto.

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de seus deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará sujeito ao atendimento das Condições Precedentes que venham a ser definidas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos finais da Oferta.

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

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

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

Arquivamento e publicação de atos societários. A Oferta e a Emissão foram devidamente aprovadas 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 arquivada na JUCESP em 31 de outubro de 2025, sob o nº 369.782/25-2 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

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

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para os CRI, nos termos do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o Plano de Distribuição constante na página 43 deste Prospecto.

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

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

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

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**").

Distribuição Parcial: Não será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta.

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

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

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

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

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração dos Créditos Imobiliários ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). Dessa forma, nos termos do artigo 61, § 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção "Critérios de Rateio" na página 45 deste Prospecto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, § 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento aos documentos envolvidos na Operação de Securitização, conforme aplicável, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Devedor, pelo Cedente e/ou pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Pessoas Vinculadas

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

Para fins da Oferta e nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, "**Pessoas Vinculadas**" são **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e do Devedor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(ii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(iii)** assessores de investimentos que prestem

serviços ao intermediário; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, a ser observada na taxa de corte da Remuneração, não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado o disposto nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas exceções do seu parágrafo 1º.

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

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento.

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

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica **(i)** às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; **(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 verificada; e **(iii)** caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, neste caso, a colocação das CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Plano de Distribuição

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

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

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

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

Oferta a Mercado

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

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

A Oferta a Mercado estará sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas na página 71 deste Prospecto, que deverão ser satisfeitas até a data de liquidação da Oferta (exclusive), sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constarão do Prospecto Preliminar.

Publicidade da Oferta

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

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

Período de Reserva

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

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

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

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

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

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

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

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

O Coordenador Líder recomendará aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção ou ordem de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto Preliminar, especialmente na seção 4 "Fatores de Risco" nas página 18 e seguintes deste Prospecto, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como a lâmina, o formulário de referência da Emissora, as informações disponíveis do Devedor e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e relatório dos auditores independentes, incluídos ou incorporados por referência no Prospecto Preliminar; **(ii)** verifiquem com o Coordenador Líder, antes de realizar a sua intenção ou ordem de investimento, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou ordem/intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de a sua intenção ou ordem de Investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da intenção ou ordem de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou da Ordem de Investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio

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

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

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores Qualificados para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 58, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**") e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento da intenção ou ordem de investimento, conforme aplicável, e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a ordem ou intenção de investimento, conforme aplicável, preenchido pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores Qualificados será utilizado documento de aceitação da oferta.

Prazo Máximo de Distribuição

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

Encerramento da Oferta

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

8.6. Formador de mercado

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

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

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

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

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. No entanto, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com alienação fiduciária dos Imóveis Lastro, cessão fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação presentes e futuros dos Imóveis Lastro e fundo de reserva equivalente a 1 (uma) PMT, nos termos dos Documentos da Operação.

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

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

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

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

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

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

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários

(i) <u>número de Créditos Imobiliários cedidos e valor total</u>

O valor nominal dos Créditos Imobiliários é, nesta data, equivalente ao saldo do preço de aquisição no montante de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais), com vencimento originário em 30 de abril de 2026 ("**Saldo da Compra e Venda dos Imóveis**").

Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente o valor de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) ("**Preço de Cessão**").

O Valor da Cessão será pago pela Emissora ao Cedente quando do implemento das Condições Suspensivas definidas na Cláusula 1.2 do Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição, à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 00633-6, agência nº 2040 do Banco n° 241, de titularidade do Cedente.

O pagamento dos Créditos Imobiliários, observará a estrutura de série única da Emissão e as condições de pagamento a serem previstas na Escritura de Compra e Venda, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Em virtude da Operação de Securitização, foi emitida 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários relativos ao saldo de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) devidos pelo Devedor em decorrência da Compra e Venda dos Imóveis, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, despesas e demais encargos previstos na Escritura de Compra e Venda ("**CCI**"), nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

(ii) <u>taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os Créditos Imobiliários</u>

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

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela de Securitização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal da Parcel Securitização após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

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

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

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

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

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de setembro de 2026, “dut” será igual a 20 (vinte) dias úteis.

sendo que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

onde:

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

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

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

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

Remuneração: Sobre o valor da Parcela de Securitização ou o saldo da Parcela de Securitização, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030 ("**NTN-B 30**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de spread equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** IPCA + 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos Créditos Imobiliários**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da remuneração da Parcela de Securitização imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos Créditos Imobiliários será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

onde:

taxa = a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding;* e

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

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

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

Forma de Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou pagamento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura, os pagamentos decorrentes da Remuneração deverão ser pagos na Conta do Patrimônio Separado pelo COMPRADOR nos dias previstos na tabela abaixo:

Remuneração da Parcela de Securitização					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	15/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	15/10/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	16/11/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	15/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	15/02/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	15/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	15/04/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	17/05/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%

Remuneração da Parcela de Securitização					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
10	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	15/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	16/08/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	15/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	15/10/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	16/11/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	17/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	15/02/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	15/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
20	17/04/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
21	15/05/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
22	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
23	17/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
24	15/08/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
25	15/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
26	16/10/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
27	16/11/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
28	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
29	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
30	15/02/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
31	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
32	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
33	15/05/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
34	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
35	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
36	15/08/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
37	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
38	15/10/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
39	16/11/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
40	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
41	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
42	15/02/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
43	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
44	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
45	15/05/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
46	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
47	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
48	15/08/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
49	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
50	15/10/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
51	18/11/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
52	16/12/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
53	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
54	17/02/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%

Remuneração da Parcela de Securitização					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
55	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
56	15/04/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
57	15/05/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
58	16/06/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
59	15/07/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
60	15/08/2031	Sim	Sim	Não	100,00000000%

(iii) prazos de vencimento

Prazo da Parcela de Securitização: 1.826 (mil, oitocentos e vinte e seis) dias corridos, com vencimento em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento da Parcela de Securitização**").

(iv) períodos de amortização

Pagamento da Parcela de Securitização: Em uma única parcela devida na Data de Vencimento Parcela de Securitização.

(v) finalidade dos Créditos Imobiliários

A finalidade do pagamento do Valor de Cessão pela Emissora é a aquisição pelo Devedor do Imóvel.

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

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sem prejuízo das garantias dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Emissão, descritas abaixo.

Em relação aos Créditos Imobiliários, serão constituídas ou transferidas em favor da Securitizadora, conforme aplicável, as seguintes garantias: com **(i)** alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Lastro, constituída através da *"Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária"*, conforme rerratificada nesta data entre o Devedor e a Emissora ("**Escritura de Compra e Venda**" e "**Alienação Fiduciária**"); e **(ii)** cessão fiduciária **(a)** da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Lastro, incluindo, sem limitação, os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, sejam eles decorrentes dos contratos de locação atualmente vigentes, celebrados junto aos locatários, bem como de quaisquer contratos de locação que venham a ser celebrados no futuro ("**Contratos de Locação**", "**Locatários**" e "**Direitos Creditórios**", respectivamente); e **(b)** dos recursos depositados no fundo de reserva equivalente a uma parcela mensal da remuneração dos CRI a ser constituído pelo Devedor, a ser mantido durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Reserva**"), constituída e outorgada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre o Devedor e a Emissora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente).

As Garantias permanecerão válidas e vigentes em todos os seus termos enquanto persistirem quaisquer obrigações ou responsabilidades relativas às Obrigações Garantidas e, consequentemente, aos CRI para com a Securitizadora em decorrência do Contrato de Cessão, da Escritura de Compra e Venda e dos demais Documentos da Operação, extinguindo-se na forma prevista nos respectivos instrumentos.

Os valores decorrentes da excussão das Garantias, se houver, serão destinados à satisfação das Obrigações Garantidas e repassados à Emissora na forma e nos prazos previstos nos Documentos da Operação, de modo que o Patrimônio Separado conte com os recursos necessários ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

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

Em 14 de outubro de 2024, o Cedente Originário e o Devedor celebraram o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis*" ("**Compromisso de Compra e Venda**"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições preliminares para a aquisição, pelo Devedor, dos Imóveis Lastro.

Em 31 de outubro de 2024, o Cedente Originário e o Devedor celebraram a Escritura de Compra e Venda, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis Lastro, pelo preço total de R$ 620.386.939,89, bem como a constituição de alienação fiduciária do Edifício Metropolitan em garantia do pagamento da parcela diferida do preço de aquisição. Nos termos da referida escritura, o preço de aquisição foi estruturado em 2 (duas) parcelas, tendo sido a primeira parcela integralmente paga na data de celebração da Escritura de Compra e Venda. Da segunda parcela, originalmente fixada em R$ 278.229.703,50, foi pago, na mesma data, o montante de R$ 63.229.703,50, remanescendo os Créditos Imobiliários.

Nesta data, o Cedente Originário emitiu a cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do respectivo instrumento de emissão de CCI celebrado entre as partes aplicáveis. A CCI representa a totalidade dos Créditos Imobiliários devidos pelo Devedor, compreendendo principal, atualização monetária, remuneração, encargos moratórios, multas, indenizações e demais acessórios previstos nos Documentos da Operação.

Na mesma data, ou em data subsequente no contexto da Operação, o Cedente Originário cedeu ou cederá a CCI representativa dos Créditos Imobiliários ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão. Posteriormente, o Cedente cederá a CCI à Emissora ou Securitizadora, para os fins da presente emissão de CRI. Referidas cessões serão realizadas nos termos dos Documentos da Operação e implicarão a transferência à Emissora ou Securitizadora da titularidade dos Créditos Imobiliários e de todos os seus acessórios e garantias, incluindo a alienação fiduciária do Edifício Metropolitan, observadas as disposições contratuais aplicáveis.

Nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, a efetiva cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora e o pagamento do respectivo preço de cessão poderão estar condicionados ao cumprimento de determinadas Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição. Efetivado o pagamento do preço de cessão, a Emissora ou Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos creditórios, ações, privilégios, preferências e garantias inerentes aos Créditos Imobiliários.

Por meio do Termo de Securitização, a Emissora vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, para que sirvam de lastro à emissão dos CRI.

10.3. Nível de concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único Devedor.

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

Os critérios adotados para a concessão de crédito foram baseados na análise da situação comercial, econômica e financeira do Devedor, bem como na análise dos documentos que formalizam os Créditos Imobiliários e as Garantias.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 6,70% dos CRI de sua emissão com lastro corporativo foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros do Devedor e o respectivo impacto nestes com a aquisição dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide o risco "*Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento*" na página 25 deste Prospecto.

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

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Cláusula 9.2 da Escritura de Compra e Venda, o Devedor poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, realizar o pagamento antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários, sendo vedado o pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pelo Devedor, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, o Devedor deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, em até 15 (quinze) dias úteis da data pretendida para o Pagamento Antecipado Facultativo, indicando a data de pagamento e o valor estimado. A notificação de Pagamento Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável após o seu envio, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente a totalidade do saldo devedor da Parcela Securitização na data do efetivo pagamento, acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sem incidência de qualquer prêmio, penalidade ou ágio.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULAS 3.4 E 13 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Eventos de Vencimento Antecipado

Não obstante o cronograma de pagamento da totalidade da Parcela de Securitização, acrescido da Remuneração, da Atualização Monetária e dos encargos moratórios, poderá ser declarado vencido antecipadamente, e ser imediata e automaticamente exigível, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("**Eventos de Vencimento Antecipado**"), cabendo à Emissora declarar o vencimento antecipado, observado o disposto no Termo de Securitização:

(a) *o descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no contrato de Cessão Fiduciária, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do vencimento;*

(b) *caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, pelo COMPRADOR, em conta diversa da Conta Centralizadora, exceto caso o referido valor seja repassado à Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de seu depósito em conta diversa;*

(c) *ocorrência de qualquer dos eventos a seguir, em relação ao COMPRADOR: (a) liquidação, dissolução, e/ou encerramento, por qualquer motivo, incluindo deliberação de assembleia de cotistas, determinação da CVM ou outra hipótese prevista no regulamento e na regulamentação aplicável; (b) cancelamento, suspensão ou qualquer forma de impedimento do registro de funcionamento perante a CVM , exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (c) instauração, decretação ou sujeição a regime de liquidação, intervenção, ou qualquer outro procedimento de liquidação previsto na regulamentação conforme aplicável a fundos de investimento, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (d) a adoção de qualquer outra medida equivalente prevista na legislação brasileira e, quando aplicável, na regulamentação da CVM, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda, exceto, para todos os itens acima, pelo Novo Fundo e desde que observado os termos e condições previstos na Cláusula a 9.1.2 (c) abaixo;*

(d) *liquidação, dissolução ou extinção do Patria, exceto caso outra gestora do grupo econômico do Patria (conforme abaixo definido) assuma a gestão do COMPRADOR;*

(e) *caso os Créditos Imobiliários, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelo COMPRADOR no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;*

(f) *caso qualquer dos Documentos da Operação, a cessão dos Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e/ou a Cessão Fiduciária sejam objeto de questionamento judicial ou arbitral pelo COMPRADOR, pelo Pátria e/ou partes relacionadas do Pátria;*

(g) *evicção de direito, na forma da lei, relacionada aos Imóveis.*

(h) *caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo COMPRADOR no Contrato de Cessão e/ou na Escritura de Compra e Venda seja parte seja falsa, enganosa, inverídica, insuficiente ou incorreta na data em que foi prestada ou ratificada;*

(i) *for apurado qualquer descumprimento, falsidade, incorreção ou omissão imputável ao COMPRADOR em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pelo COMPRADOR relativo ao Contrato de Cessão e/ou à Escritura de Compra e Venda;*

(j) *em caso de não integralização dos CRI pelos titulares de CRI e/ou caso o COMPRADOR não apresente, em até 30 (trinta) dias contados da resilição do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única da 613ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* celebrado entre o COMPRADOR, o ITAÚ e outros*, outro comprador para a CCI em condições comerciais equivalentes ou superiores;*

(k) *constituição pelo COMPRADOR de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou ainda, quaisquer outras restrições ou limitações voluntárias de qualquer natureza que possam afetar, restringir ou condicionar a titularidade, propriedade, posse e/ou controle de ativos ou direitos, sob qualquer forma, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer dos atos acima ("**Ônus**"), sobre os Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração; e*

(l) *constituição pelo COMPRADOR de Ônus sobre os Créditos Imobiliários.*

Vencimento Antecipado Não Automático

Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados a seguir, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, a SECURITIZADORA deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido evento, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre o não vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Contrato, observado o procedimento de convocação previsto no Termo de Securitização:

(a) *descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer contrato ou dívida contratada no mercado financeiro e de capitais, inclusive na qualidade de garantidor, não sanada nos respectivos prazos de cura previstos nos instrumentos aplicáveis, se houver;*

(b) *o descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação não-pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;*

(c) *transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo COMPRADOR, dos direitos e obrigações do Imóvel assumidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, do Contrato de Cessão, do contrato de Cessão Fiduciária ou da Escritura de Emissão de CCI (em conjunto, os "**Documentos da Operação**"), sem o consentimento prévio por escrito da SECURITIZADORA, exceto se para outro fundo de investimento gerido pelo Pátria, a qualquer título, inclusive compra e venda de imóveis, desde que cumulativamente: **(i)** o patrimônio líquido do novo fundo seja superior ao do COMPRADOR na data da transferência; **(ii)** a razão entre a dívida total do novo fundo e os seus ativos totais seja inferior a 33% (trinta e três por cento); e **(iii)** o índice de cobertura do serviço da dívida do novo fundo, calculado com base na razão entre a geração de caixa operacional e o serviço da dívida total (incluindo principal e juros) com base nas demonstrações financeiras mais recentes do novo fundo, seja igual ou superior a 3,00 (três) vezes ("**Novo Fundo**");*

(d) *ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Créditos Imobiliários;*

(e) *ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração;*

(f) *caso o COMPRADOR deixe de ser gerido pela **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n.º 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.461.756/0001-17 ("**Patria**") ou por qualquer empresa do grupo econômico do Pátria;*

(g) *não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, necessárias para a continuidade do COMPRADOR;*

(h) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas sociedades controladas – conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**") – direta ou indiretamente ("**Controladas**"), bem como por seus respectivos gestores e empregados, agindo em nome e benefício do COMPRADOR e de suas Controladas, de qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Decreto 11.129**"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**");*

(i) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e empregados, estes 2 (dois) últimos agindo em nome, a mando, e em benefício do COMPRADOR ou das Controladas do COMPRADOR, 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**"), exceto em relação a descumprimentos da legislação e regulamentação trabalhista que não impliquem em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, "**Efeito Adverso Relevante**" significa qualquer evento ou situação que cause (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do COMPRADOR, de seus gestores e/ou de quaisquer das Controladas do COMPRADOR; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade do COMPRADOR de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários e demais documentos da operação;*

(j) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros, sempre que qualquer um dos mencionados acima agindo em nome, a mando, e em*

benefício do COMPRADOR ou das suas Controladas, (a) da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; ou (b) da legislação e regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, 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;

(k) *não cumprimento, pelo COMPRADOR, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão), administrativa ou arbitral final ou de exigibilidade imediata, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento, pelo COMPRADOR, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);*

(l) *ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;*

(m) *se o COMPRADOR sofrer legítimo protesto de título em valor individual ou agregado superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidora(es), desde que não cancelado no prazo de 15 (quinze) dias úteis de sua lavratura;*

(n) *não cumprimento do índice financeiro relacionado a seguir, a ser calculados anualmente pelo Devedor com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao exercício social encerrado em dezembro de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2026 e acompanhados pela Securitizadora até 10 (dez) dias após o recebimento da memória de cálculo enviado pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:*

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).

"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" corresponde à razão do total da receita do Devedor sobre o serviço da dívida.

O "*Serviço da Dívida*" engloba todas as despesas, encargos, juros e amortização de suas dívidas, empréstimos e financiamentos do Devedor, incluindo mútuos.

Multa Indenizatória

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

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

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

São Eventos de Multa Indenizatória que acarretam a obrigação de pagamento da Multa Indenizatória ("**Eventos de Multa Indenizatória**"): (i) resolução ou rescisão da Escritura de Compra e Venda após o pagamento do Preço de Cessão; (ii) inexistência, invalidade ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários,

por qualquer motivo, inclusive a perda de objeto da Escritura de Compra e Venda; ou (iii) desapropriação, evicção ou perda da propriedade do Imóvel, por qualquer motivo, que em qualquer caso resulte no não recebimento, pela Securitizadora, dos valores devidos a título dos Créditos Imobiliários na forma do Anexo I do Contrato de Cessão.

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

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

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

Resgate Antecipado dos CRI

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.

Nos termos da Cláusula 9.2 da Escritura de Compra e Venda, o Devedor poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pelo Devedor, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar Resgate Antecipado dos CRI.

Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, o Devedor deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, em até 15 (quinze) dias úteis da data pretendida para o Pagamento Antecipado Facultativo, indicando a data de pagamento e o valor estimado. A notificação de Pagamento Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável após o seu envio, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI.

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente a totalidade do saldo devedor da Parcela Securitização na data do efetivo pagamento, acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sem incidência de qualquer prêmio, penalidade ou ágio.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NA CLÁUSULAS 3.4 E 13 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI*" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações **(i)** da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.901, andar 11, conjs. 1101 e 1102, Torre Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante, estão descritas no Termo de Securitização; **(ii)** do **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538 132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001 64 ("**Escriturador**") estão descritas na Cláusula 9 do Termo de Securitização; **(iii)** da **OPEA SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300558006 ("**Agente de Liquidação**") estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; **(iv)** da **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj 121, torre 4, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65 ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; e **(v)** do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16 do Termo de Securitização, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Não obstante o disposto acima e na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Especificamente no tocante aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e em até 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

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

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

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo, em especial na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.11. Taxa de desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários

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

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09 ("Cedente"), cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão. O Cedente tem como objeto social a prática de todas as operações bancárias ativas, passivas e acessórias, a prestação de serviços bancários, de intermediação e suprimento financeiro sob suas múltiplas formas e o exercício de quaisquer atividades facultadas às instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional.

Os Créditos Imobiliários foram originados no contexto da Escritura de Compra e Venda celebrada entre o **PATRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Cedente Originário"), na qualidade de vendedor dos Imóveis Lastro, e o Devedor, na qualidade de compradora dos Imóveis Lastro, e são devidos pelo Devedor.

Os Créditos Imobiliários foram originados no contexto da Escritura de Compra e Venda celebrada entre o Cedente Originário, na qualidade de vendedor dos Imóveis Lastro, e o Devedor, na qualidade de comprador dos Imóveis Lastro. O Cedente Originário é constituído sob a forma de fundo de investimento imobiliário e tem por objeto realizar investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, mediante a aquisição de imóveis rurais e urbanos.

Após a cessão dos Créditos Imobiliários pelo Cedente Originário ao Cedente, o mesmo se tornou titular de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão e objeto desta Oferta.

O Cedente Originário não tem experiências prévias em operações de securitização.

Ainda, o Cedente possui experiência prévia, na qualidade de Cedente, em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da presente Emissão, quais sejam, emissões de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários oriundos de operações de compra e venda de imóveis, dentre as quais, mais recentes: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª (quadringentésima octogésima sexta) emissão, em série única, da Opea Securitizadora S.A.; (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 186ª (centésima octogésima sexta) emissão da True Securitizadora S.A.; e (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 177ª emissão, em 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A.

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

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

12. INFORMAÇÕES SOBRE O DEVEDOR OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelo Devedor, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) no Devedor.

Informações acerca do Devedor podem ser encontradas na seção 12.2 abaixo "*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*".

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

Os Créditos Imobiliários são integralmente devidos pelo Devedor.

Devedora	**PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Tipo Societário do Devedor	Fundo de Investimento Imobiliário
Características Gerais do Negócio do Devedor	O Devedor tem como objetivo o investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo Gestor ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos da Escritura. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a seção correspondente deste Prospecto. **Disposições Contratuais Relevantes Relativas aos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários estão sujeitos às disposições da Escritura de Compra e Venda, do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação. Os Créditos Imobiliários poderão ser declarados antecipadamente vencidos na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 do Termo de Securitização. Adicionalmente, o Devedor poderá optar, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, por realizar o pagamento antecipado facultativo da totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento dos valores de resgate aplicáveis previstos no Termo de Securitização, ensejando o Resgate Antecipado dos CRI.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Devedor, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025, encontram-se no Anexo II ao presente Prospecto.

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

Não aplicável, tendo em vista que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados ao Devedor.

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

Não aplicável, tendo em vista que os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI não serão destinados ao Devedor.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do Coordenador Líder em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta, da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora. O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Coordenador Líder, que consiste principalmente nas seguintes transações:

- Prestação de serviços bancários em geral, para abertura de conta corrente, manutenção e atendimento; e

- O Itaú Unibanco, que pertence ao grupo econômico do Coordenador Líder, adquiriu os Créditos Imobiliários Cedidos no valor de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais).

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Cedente

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

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

O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e a Instituição Custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Banco Liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de Escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. Por essa razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição disciplinará a prestação de serviços de distribuição pública dos CRI e a forma de colocação, sendo que sua cópia ficará disponível para consulta ou reprodução nos locais a serem indicados nos documentos finais da Oferta.

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

Condições precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento pelo Coordenador Líder, conforme aplicável, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estará condicionado à satisfação das condições precedentes que venham a ser acordadas entre as partes no Contrato de Distribuição e nos demais documentos finais da Oferta. Nesta minuta, tais condições são apresentadas apenas como indicação inicial e permanecem sujeitas à revisão, negociação e complementação.

Condições Precedentes:

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Securitizadora e ao Devedor condição fundamental de funcionamento;

(ii) preparação e formalização do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários em conformidade com a regulamentação aplicável, assegurando, entre outros requisitos, que os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, bem como que inexistam quaisquer óbices contratuais, legais ou regulatórios à formalização da cessão dos Créditos Imobiliários para a Securitizadora;

(iii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração do Devedor atestando o cumprimento integral da Resolução CMN 5.118;

(iv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circleup* de material de divulgação, conforme aplicável, conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(v) obtenção pela Securitizadora e pelo Devedor de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) (waivers) que sejam necessários à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão

(vi) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI na CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, conforme condições descritas nesta Proposta e no Contrato de Distribuição

(vii) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(viii) assinatura pelo Devedor e pela Securitizadora dos questionários de bringdown due diligence na data anterior à divulgação do aviso ao mercado da Oferta, ao roadshow, ao procedimento de bookbuilding e à data de liquidação dos CRI

(ix) recebimento de pareceres jurídicos assinados elaborados pelos assessores legais do Devedor e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data de liquidação da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder deverá receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da data de liquidação financeira da Oferta

(x) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou extinção do Devedor e/ou de suas Controladas; (b) instauração ou decretação de qualquer regime de insolvência aplicável ao Devedor e/ou suas Controladas, nos termos da legislação e regulamentação vigentes; (c)

decretação de insolvência civil, liquidação forçada, liquidação extrajudicial ou qualquer outro procedimento de liquidação previsto na regulamentação aplicável aos fundos de investimento; (d) apresentação de pedido de insolvência civil, liquidação voluntária, autofalência ou procedimento equivalente pelo Devedor e/ou por suas Controladas, ou por seus respectivos administradores ou gestores, ainda que pendente de apreciação; e (e) pedido de insolvência, liquidação ou medida equivalente formulado por terceiros contra o Devedor e/ou suas Controladas, nos termos da regulamentação da CVM e da legislação brasileira, inclusive se formulada pelo administrador, gestor ou por terceiros;

(xi) recebimento de declaração assinada pelo Devedor e pela Securitizadora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Devedor e pela Securitizadora constantes dos documentos relativos à Oferta devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelo Coordenador Líder, na data de liquidação dos CRI;

(xii) remuneração, pelo Devedor, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao agente fiduciário dos CRI, à instituição custodiante, ao escriturador dos CRI e ao agente de liquidação;

(xiii) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício do Fundo Devedor ou de suas Controladas, da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**"), exceto em relação a descumprimentos da legislação e regulamentação trabalhista que não impliquem em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, "**Efeito Adverso Relevante**" significa qualquer evento ou situação que cause **(a)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional (que venha a tornar a Emissão desaconselhável ou menos atrativa aos potenciais investidores, a exclusivo critério do Coordenador Líder) ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do Devedor, de seu gestor e/ou de quaisquer Controladas do Devedor; e/ou **(b)** qualquer efeito adverso na capacidade do Devedor de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários e demais documentos da operação;

(xiv) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros agindo em nome e em benefício do Devedor ou das suas Controladas, (a) da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; ou (b) da legislação e regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, 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

(xv) inexistência de descumprimento pela Securitizadora, pelo Devedor ou por suas sociedades Controladas, bem como por seus respectivos gestores e administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, todos agindo em nome e benefício do Devedor e de suas Controladas, de qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Decreto 11.129**"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis ("**Leis Anticorrupção**")

(xvi) inexistência de processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder ou aos assessores legais na auditoria jurídica (due diligence) ou nas demonstrações financeiras do Devedor que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica e financeira

(xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor e pelas suas Controladas junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas

(xviii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis e essenciais à realização da Emissão, conforme previstas na Resolução CVM 60

(xix) recolhimento, pelo Devedor (ou pela Securitizadora às expensas do Devedor), de taxas, tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação a taxa da CVM e a taxa de registro da Oferta perante a ANBIMA

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

(xxi) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, do checklist preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA

(xxii) apresentação, pelo Devedor, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que os Créditos Imobiliários se enquadram na definição legal e regulatória aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive quanto a eventual confirmação de que os Créditos Imobiliários não são oriundos de operações entre partes relacionadas;

(xxiii) registro e prévia publicação dos atos societários e/ou dos atos dos administradores, conforme aplicável, que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

(xxiv) comprovação do protocolo do Contrato de Cessão e dos instrumento das Garantias nos cartórios de registro competentes;

(xxv) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as Partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão e da Oferta;

(xxvi) remuneração, pelo Devedor, conforme aplicável, dos Prestadores de Serviços, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao Escriturador dos CRI e ao agente de liquidação;

(xxvii) fornecimento, pela Securitizadora e pelo Devedor, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto;

(xxviii) cumprimento pela Securitizadora e pelo Devedor das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão e a Oferta;

(xxix) cumprimento pelo Devedor e pela Securitizadora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários previstos na Escritura de Compra e Venda e nos demais documentos da Emissão;

(xxx) autorização prévia pelo Devedor ao Coordenador Líder para, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio, inclusive utilizando a logomarca do Gestor

(xxxi) recebimento de declaração firmada pelo gestor do Fundo atestando a necessidade, suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações contábeis e financeiras constantes dos prospectos da Oferta (CFO Certificate), conforme aplicável, se responsabilizando pessoalmente por essas informações;

(xxxii) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos do Coordenador Líder;

(xxxiii) que, desde a data de celebração da "*Proposta para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local*", assinado em 29 de abril de 2026 pelo Coordenador Líder e pelo **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA**., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17 ("**Gestor**" e "**Proposta**", respectivamente) até a data de liquidação da Oferta, (a) não tenha sido realizada pelo Devedor e/ou suas Controladas operações envolvendo a emissão de valores mobiliários no mercado de renda fixa brasileiro com risco do Devedor e/ou de suas Controladas; e (b) não tenha sido contratada nenhuma outra instituição, local ou internacional, com o

propósito de realizar operações de captação no mercado de valores mobiliários no mercado de renda fixa brasileiro, seja diretamente pelo Devedor ou por meio de suas Controladas e, ainda, cujo risco de crédito seja, direta ou indiretamente, do Devedor (tal como no caso desta Emissão), sendo certo que será permitido, a qualquer tempo, ao Devedor e/ou às suas afiliadas a contratação de operações bilaterais com outras instituições, locais ou internacionais, e/ou outros terceiros, para empréstimo, de qualquer natureza, que não envolvam operações renda fixa de mercado de capitais;

(xxxiv) que a Escritura de Compra e Venda seja alterada de forma a prever um prêmio equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor atualizado do Saldo do Preço de Aquisição Atual multiplicado pela *duration* ("**Prêmio de Repactuação**"), a ser pago pelo Devedor ao Itaú Unibanco a título da repactuação do Crédito Imobiliário; e

(xxxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pelo Devedor e constantes dos documentos da Emissão sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder.

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, o conjunto de Condições Precedentes deverá ser acordado entre as partes e refletido no Contrato de Distribuição e nos demais documentos finais da Oferta, permanecendo sujeito à revisão, negociação e complementação.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição estará condicionado à satisfação das Condições Precedentes que venham a ser definidas no Contrato de Distribuição, nos prazos e condições a serem previstos nos documentos finais da 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, o Coordenador Líder avaliará, nos termos do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável os efeitos do não atendimento, e as providências cabíveis, incluindo eventual concessão de prazo adicional para seu implemento ou renúncia, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, conforme aplicável.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, em razão do inadimplemento de obrigação bilateral entre a Emissora, o Devedor e o Coordenador Líder, bem como eventual comunicação 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.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes, quando definidas, e eventual cancelamento da Oferta, veja o fator de risco "*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes*" na seção "4. Fatores de Risco", na página 18 deste Prospecto.

A titularidade das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

Regime de Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, no montante de R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observados os termos e condições a serem previstos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos finais da Oferta.

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[1] (com gross up)	Valor Total (em R$)	Custo Unitário por CRI (em R$)	% do Valor Total da Oferta
Custo Total	**6.014.553,75**	26,51	2,65%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais[1]	5.103.000,00	22,50	2,25%
Impostos (Gross up)	578.700,00	2,55	0,26%
Registros CRI	**139.265,60**	0,61	0,06%
CVM	68.040,00	0,30	0,03%
B3 - Registro, Distribuição e Análise dos CRI	55.164,00	0,24	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro	2.268,00	0,01	0,00%
B3 – Liquidação Financeira	1.044,60	0,00	0,00%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública	2.830,00	0,01	0,00%
ANBIMA - Registro Base de Dados CRI	9.919,00	0,04	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI (2)	**72.224,35**	0,32	0,03%
Securitizadora	38.658,74	0,17	0,02%
Agente Fiduciário dos CRI	15.936,25	0,07	0,01%
Custodiante	6.829,82	0,03	0,00%
Registro de Lastro	6.829,82	0,03	0,00%
Escriturador e Liquidante	699,71	0,00	0,00%
Contabilidade e Auditores Independentes do Patrimônio Separado	3.270,00	0,01	0,00%
Despesas Recorrentes (Anuais)	**121.363,81**	0,54	0,05%
Securitizadora	54.023,64	0,24	0,02%
Agente Fiduciário dos CRI	15.936,25	0,07	0,01%
Custodiante	6.829,82	0,03	0,00%
Escriturador e Liquidante	8.396,50	0,04	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado	3.000,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado	3.240,00	0,01	0,00%
B3: Custódia do Lastro	29.937,60	0,13	0,01%

(1) Comissão de Estruturação: a este título, o Devedor deverá pagar ao Coordenador Líder uma comissão equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

(2) Comissão de Garantia Firme: a este título, o Devedor deverá pagar ao Coordenador Líder uma comissão equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independente do efetivo exercício da Garantia Firme.

(3) Comissão de Distribuição: a este título, o Devedor deverá pagar ao Coordenador Líder uma comissão equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) flat multiplicado sobre o prazo médio remanescente dos CRI.

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

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

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://app.opea.com.br/pt/governanca-e-transparencia/ (neste *website*, rolar até “Securitizadora ” depois clicar em Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, 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 2025, 2024, 2023 e 2022, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://app.opea.com.br/pt/governanca-e-transparencia/ (neste *website*, rolar até “Securitizadora ” depois clicar em Demonstrações Financeiras) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em ”Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Opea Securitizadora S.A.”. Posteriormente, procurar por “DFP” ou “ITR” no campo “Categoria”, e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.

Demonstrações financeiras do Devedor

As informações divulgadas pelo Devedor acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024, 2023 podem ser encontradas no seguinte website: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM

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

Autorização societária da Securitizadora incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes, do Anexo III.

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

Estatuto social da Securitizadora incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo III.

Regulamento do Devedor incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo V.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo I.

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

Não aplicável por não se tratar de um título de dívida. De toda forma, o Contrato de Cessão, a Escritura de Compra e Venda e a Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos VI, VII, VIII.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo – SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opea.com.br / juridico@opea.com.br
Website: www.opea.com.br

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

Coordenador Líder

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132 – São Paulo, SP
At.: IBBA - MIB OPERACOES
E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.commailto:dcm@xpi.com.brmailto:juridicomc@xpi.com.br

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Assessor Jurídico do Devedor

TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares, CEP: 04543-011– São Paulo – SP
At.: Sr. Bruno Cerqueira
Telefone: +55 11 2504-4694
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br

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

Auditores Independentes do Devedor

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Sala 45, Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 3.300, Deck Sul, T-430, Jardim Goiás, Goiânia – GO
Telefone +55 (61) 3362 3700
kpmg.com.br

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo/SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

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

Agente de Liquidação

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05.

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

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

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços

Emissora: https://app.opea.com.br (neste *website*, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 613ª Emissão da Opea Securitizadora S.A", e assim obter todos os documentos desejados;

Coordenador Líder

Itaú BBA (https://www.itau.com.br/itaubbapt/ofertas-publicas/), (neste website, clicar em “Ver Mais”, identificar “Patria Top Offices”, e então, na seção “2026” e “613ª Emissão de CRI da Opea - CRI Patria Top Offices”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida)

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website,* clicar no ícone de menu a Comissão de Valores Mobiliários, acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM), clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “CRI” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria”, selecionar “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, no campo “Tipo” selecionar o documento desejado e no “Período de Entrega”, inserir o período de 19/08/2024 até a data da busca. Localizar o documento desejado e selecionar o “Download”).

B3: http://www.b3.com.br (nesta página, acessar “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados”, selecionar “CRI”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 613ª (sexcentésima décima terceira) - Séries: Série Única”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes” e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Série Única da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a Securitizadora declara que seu registro de companhia s1 perante a CVM, concedido sob o nº 477, encontra-se atualizado na data deste Prospecto.

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

A Securitizadora declara que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24, §1º da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pela Emissora e pelo Devedor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1. Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

Documentos e Informações anexos a este Prospecto

Anexo I - Termo de Securitização

Anexo II - Demonstrações Financeiras

Anexo III - Estatuto Social da Securitizadora

Anexo V - Regulamento do Fundo Devedor

Anexo VI - Contrato de Cessão

Anexo VII - Escritura de Compra e Venda (Rerrat)

Anexo VIII - Escritura de Emissão de CCI

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto

(i) Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2025, 2024 e 2023, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Devedor, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Informações referentes à Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar, " Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "**Opea Securitizadora**" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "**Opea Securitizadora S.A.**" Posteriormente, procurar por "Formulário Cadastral" no campo "Categoria" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário Cadastral - Ativo).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar do “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, buscar “**Opea Securitizadora**” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “**Opea Securitizadora S.A.**”. Posteriormente, selecionar “DFP” ou “ITR”, conforme o caso, no campo “Categoria”).

As informações divulgadas pelo Devedor acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP ou informações trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 podem ser encontradas no seguinte website: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM

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

Em atendimento às regras e disposições constantes dos Normativos ANBIMA, adicionalmente às informações já constantes deste Prospecto, seguem abaixo informações adicionais referentes aos CRI e à Oferta.

18.1. Informação sobre o Imóvel

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Os Imóveis possuem certificado de conclusão emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob o nº 2010/264609-00, devidamente publicado em 15 de julho de 2010.

Indicação de se o Imóvel representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

O presente item não é aplicável, tendo em vista se tratar de Imóveis com suas incorporações já concluídas.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, devidos pelo Devedor, independente de qualquer evento futuro, tendo em vista se tratar de Créditos Imobiliários decorrem do saldo do preço de aquisição dos Imóveis.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Todos os Imóveis são localizados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, não havendo diversificação geográfica.

Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Os Créditos Imobiliários decorrem do saldo do preço de aquisição dos Imóveis, devidos pelo Devedor, nos termos da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada em 31 de outubro de 2024 perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, conforme rerratificada.

18.2 Informações Adicionais do Devedor



PATRIA REAL ESTATE

PATRIA

2022 Patria adquire 50% de participação da **VBI Real Estate**

2023 VBI adquire outras 3 gestoras: Blue Macaw[2], Bari e More Asset[3] e faz 1º processo de consolidação de Fundos no RVBI e Patria adquire plataforma **CSHG Real Estate**

2024 Fundos HG são transferidos para a Gestão Patria e aquisição dos 50% remanescentes da VBI é concluída

1S25 Aquisição da plataforma de fundos imobiliários listados da **Genial e Vectis[3]**

2S25 2º processo de consolidação dos **Fundos de Papel (PCIP e PSEC)** Aquisição **Fundos RBR**

R$ 38 bi[1,2] sob gestão, em mais de **30 FIIs** e mandatos exclusivos	Maior gestora independente de FIIs	**+1 MM** de investidores individuais	Time com **mais de 20 anos de experiência**

Logística R$ 10,2 BI* AUM Incluindo o maior fundo do setor (HGLG)	**Office** R$ 8,0 BI* AUM Incluindo o maior fundo do setor (PVBI & HGRE)	**Renda Urbana** R$ 3,0 BI* AUM Maior fundo do setor (HGRU)
Crédito R$ 9,6 BI* AUM Principais fundos com performance acima do benchmark (HGCR e PCIP)	**Securities** R$ 2,9 BI* AUM Principal fundo com performance acima do benchmark (RBRX & PSEC)	**Shoppings** R$ 1,6 BI* AUM **Outros** R$ 0,5 BI* AUM Residencial e Agro Logístico

Fonte: Patria RE Brasil. Data base: Mai-25. Aquisição dos FIIs: BLMC11, BLMV11, SLCA11, BLMO11, MORE11 e MORC11. Aquisição dos FIIs: PVBI11, SPTW11, PLOR11, BPFF11, VCJR11 e XPRF11. O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO AS EXPECTATIVAS APRESENTADAS PELA GESTORA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA/GARANTIA OU SUCESSO. A DE RENTABILIDADE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. (1) (2) (3) • Valores aproximados

PERFIL DO DEVEDOR: TOPP11

PATRIA

O fundo é composto por 2 ativos em localização premium na cidade de São Paulo



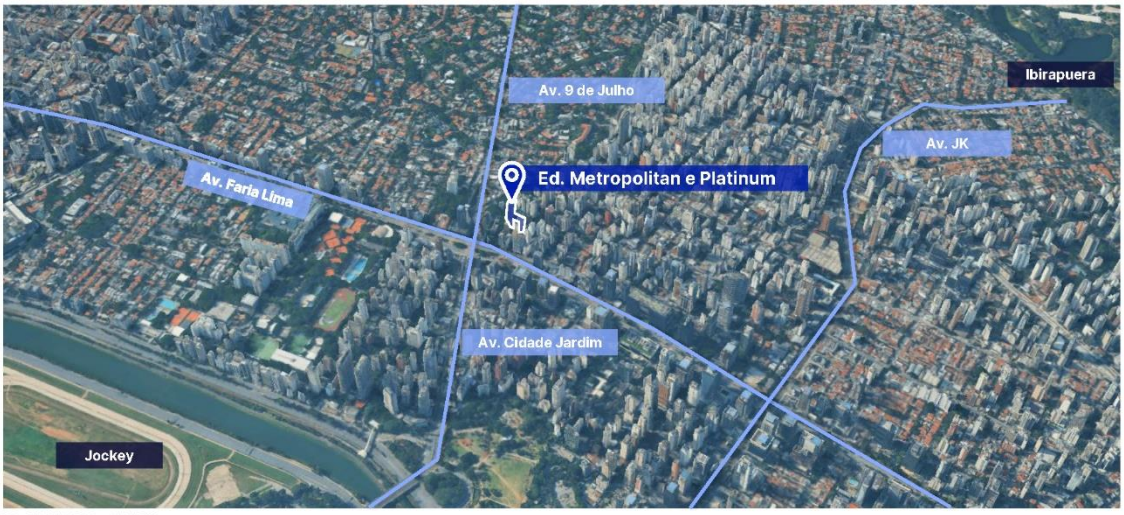
Patrimônio Líquido	R$ 494 Milhões
Emissão do CRI	R$ 226,8 Milhões
% de alavancagem*	**34%**
Receita Mensal	R$ 4,0 milhões
ICSD*	2,5 x
ABL	12.855 m²
Preço médio de locação	R$ 321 / m²
Gestor	Patria Investimentos

* Indicadores consideram o saldo devedor do CRI

PERFIL DO DEVEDOR: TOPP11 - GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

PATRIA

Localização das garantias em São Paulo



PERFIL DO DEVEDOR: TOPP11 - MERCADO

PATRIA

Principais notícias da região



PERFIL DO DEVEDOR: TOPP11 - GERAÇÃO DE CAIXA

PATRIA

100% da Receita Imobiliária do fundo dada em garantia por meio de Cessão Fiduciária

Demonstração de Resultado (maio/2026)

	Pré-Alavancagem	Pós-Alavancagem
Receita de Locação*	3.948.761	3.927.152
Receitas Mobiliárias*	142.521	146.148
Receitas Extraordinárias	-	-
Receitas – Total	**4.091.282**	**4.073.300**
Despesas Imobiliárias*	-	-
Despesas Operacionais*	(373.660)	(349.583)
Despesas Financeiras*	-	(1.582.870)
Despesas – Total	**(373.660)**	**(1.928.392)**
Resultado Distribuível	**3.717.622**	**2.131.974**
Resultado Distribuído	**3.803.722**	**2.037.708**
Resultado Distribuído (R$/cota)	**0.84**	**0.45**

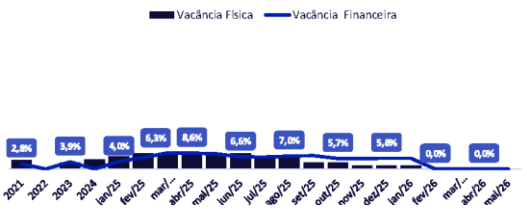
Índice de Cobertura:	*LTV:*
2,5x	*34%*

Fonte: Patria Estate. Data Base: Maio de 2026.

Alocação por segmento



Vacância Histórica



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIA

ANEXOS

ANEXO I	Termo de Securitização
ANEXO II	Demonstrações Financeiras
ANEXO III	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO IV	Regulamento do Fundo Devedor
ANEXO V	Contrato de Cessão
ANEXO VI	Escritura de Compra e Venda
ANEXO VII	Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.805.391/0001-76
Praia de Botafogo nº 501, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 222050-040, Rio de Janeiro – RJ

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário - CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO, DA CLASSE ÚNICA, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o n.º 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JUCESP sob o NIRE 35300157648, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430/22 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 60

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 Definições

1.1 Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"**Administração do Patrimônio Separado**": A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, (i) promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI, incluindo o pagamento da amortização do principal, Remuneração e eventuais Despesas dos CRI, sendo-lhe facultado realizar Aplicações Financeiras Permitidas a qualquer tempo; (ii) manterá o registro contábil independentemente do restante do seu patrimônio; e (iii) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

"**Afiliadas**": significa as Controladas e os Controladores do Devedor, em conjunto;

"**Agente de Liquidação"**: significa a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira com sede na Rua Girassol, n.º 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001- 04, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 17 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17.5 e seguintes deste Termo;

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Anúncio de Encerramento**": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Anúncio de Início**": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

"**Aplicações Financeiras Permitidas**": significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo permitido exclusivamente investimentos como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais e/ou CDB do Banco BTG Pactual S.A., do Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. e/ou fundo soberano.

"**Assembleia Especial de Titulares de CRI**": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Atualização Monetária**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo, respectivamente;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa companhia de auditoria independente com registro válido na CVM a ser contratada exclusivamente a critério da Emissora, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"**Aviso ao Mercado**": significa o "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública das 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**CCI**": significa a Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente, sob forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI, representativa da

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

totalidade dos Créditos Imobiliários;

"**Cedente**": significa o **ITAU UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**CNPJ**": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

"**Código Civil**": significa Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

"**Código ANBIMA**": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*", em vigor desde 15 de julho de 2024;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**". tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;

"**Conta Centralizadora Operacional 1**": Significa a Conta, de nº 13134-2, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão;

"**Conta Centralizadora Operacional 2**": Significa a conta corrente de nº 98521-7, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão;

"**Contas Centralizadoras**": São, quando mencionadas em conjunto: (i) Conta Centralizadora 1; e (ii) Conta Centralizadora 2;

"**Contas Liquidante B3**": significa a conta 13135-0, agência 0001, banco 535 de titularidade do Agente de Liquidação, pertencente ao Patrimônio Separado;

"**Contador do Patrimônio Separado**": significa o contador a ser contratado exclusivamente a critério da Emissora, responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"**Contrato de Cessão**": significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre o Cedente, a Emissora e o Devedor;

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Devedor;

"**Contrato de Custódia**": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pelo Devedor;

"**Controlador**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, do Devedor;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**": significa o **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** as Contas Centralizadoras e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários**": significam a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do saldo do preço de aquisição dos imóveis compostos pelo Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, cidade de São Paulo,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

estado de São Paulo, e pelo Edifício Platinum Office, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidos pelo Devedor, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, incluindo todos os seus direitos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Compra e Venda;

"**CRI**": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Emissora, em série única e classe única;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou do Devedor; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedor, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"**CVM**": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"**Data de Aniversário**": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1; item (iii), abaixo;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa 15 de agosto de 2026;

"**Data de Integralização**": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (ix), abaixo, sendo certo que, após a primeira Data de Integralização, a Securitizadora deverá ser devidamente notificada da intenção de realizar eventual integralização subsequente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista;

"**Data de Vencimento dos CRI**3.1.2(xvi)": significa 15 de agosto de 2031;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 20.1 abaixo;

"**Devedor**" ou "**Comprador**": significa o **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, e gerido pelo Patria Investimentos Ltda., na qualidade de comprador dos Imóveis Onerados e devedor dos Créditos Imobiliários;

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

"**Distribuição Parcial**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item 3.1.2(v), abaixo;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, **(i)** a Escritura de Compra e Venda, **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI, **(iii)** o Contrato de Cessão, **(iv)** o Contrato de Distribuição, **(v)** este Termo de Securitização, **(vi)** os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI, e **(vii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

"**Emissora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui a série única, da classe única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, a qual não depende de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada em 14 de maio de 2025, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

"**Encargos Moratórios**" significam, em conjunto: **(1)** juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois inteiros por cento).

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Escritura de Compra e Venda**": significa a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada em 31 de outubro de 2024 perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, conforme rerratificada;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrada entre a Cedente e a Instituição Custodiante;

"**Escriturador**": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 20.1, item (i), abaixo;

"**Eventos de Inadimplemento Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.1;

"**Eventos de Inadimplemento Não Automático**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2.2;

"**Evento de Inadimplemento**": tem o significado previsto na Cláusula 13.2;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 18.1;

"**Eventos de Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

"**Fundo de Reserva**": tem o significado previsto na Cláusula 14.5;

"**Alienação Fiduciária**" ou "**Alienações Fiduciárias**": significa a alienação fiduciária de imóveis constituída sobre os Imóveis Onerados em favor da Securitizadora, nos termos da Lei nº 9.514/1997, em garantia ao integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme prevista na Escritura de Compra e Venda;

"**Cessão Fiduciária**": significa a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis Onerados, presentes e futuros ("**Direitos Creditórios de Exploração**") e dos recursos depositados no Fundo de Reserva, constituída em favor da Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e outras Avenças*" celebrado entre a Securitizadora e a Devedor;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**LTV**": significa o *loan-to-value* máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Onerados, a ser verificado anualmente nos termos da Escritura de Compra e Venda;

"**Imóveis Onerados**": significam, em conjunto, **(i)** o Edifício Metropolitan, composto pelas 19 (dezenove) unidades autônomas registradas nas matrículas 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e pelo **(ii)** o Edifício Platinum Office, composto pelas 11 (onze) unidades autônomas registradas nas matrículas 180.395 a 180.405, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

14.3"**Garantias**": significam, em conjunto, **(i)** alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Lastro, constituída através da *"Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária"*, conforme rerratificada e aditada ("**Escritura de Compra e Venda**" e "**Alienação Fiduciária**"); e **(ii)** cessão fiduciária **(a)** da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Lastro, incluindo, sem limitação, os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, sejam eles decorrentes dos contratos de locação atualmente vigentes, celebrados junto aos locatários, bem como de quaisquer contratos de locação que venham a ser celebrados no futuro ("**Contratos de Locação**", "**Locatários**" e "**Direitos Creditórios**", respectivamente); e **(b)** dos recursos depositados no fundo de reserva equivalente a uma parcela mensal da remuneração dos CRI a ser constituído pelo Devedor, a ser mantido durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Reserva**"), constituída e outorgada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre o Devedor e a Emissora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente);

"**Instituição Custodiante**": significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, Andar 11 CONJ 1101 e 1102 – Torre Norte, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 20.1 abaixo;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Instituições Participantes da Oferta**": significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**": significam investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM;

"**Imóveis**" ou "**Imóveis Lastro**": significam, em conjunto, **(i)** o Edifício Metropolitan Office – Bloco "A", situado à Rua Amauri, nº 255, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, composto por 19 (dezenove) unidades autônomas registradas nas matrículas 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e **(ii)** o Edifício Platinum Office – Bloco "B", situado à Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, composto por 11 (onze) unidades autônomas registradas nas matrículas 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**IRPJ**": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"**IRRF**": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"**ISS**": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"**JTF**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.11 abaixo;

"**JUCERJA**": significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lâmina da Oferta**": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 e conforme modelo constante do Anexo J da Resolução CVM 160;

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 10.931/04**": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 14.430/22**": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Leis Anticorrupção**": significam quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei 9.613/98, a Lei 12.846/13 e o Decreto 11.129;

"**Legislação Socioambiental**": significa todas as leis e normas federais, estaduais, nacionais e estrangeiras aplicáveis, relacionadas à proteção da saúde, da dignidade humana, do trabalho digno e do meio ambiente (incluindo aquelas que tratam de substâncias ou resíduos perigosos, tóxicos, poluentes ou contaminantes);

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Medida Provisória 1.303**": significa a Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025;

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

"**Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3 abaixo;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Normativo ANBIMA**" significam em conjunto o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas;

"**Notificação Multa Indenizatória**" tem o significado previsto na Cláusula 13.3.5 abaixo;

"**NTN-B 30**" tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;

"**Número Índice Projetado**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Obrigações Garantidas**": significam **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pelo Devedor, da Parcela de Securitização, atualização monetária, juros remuneratórios, de eventuais encargos moratórios e dos demais encargos, relativos à Parcela de Securitização e à Escritura de Compra e Venda, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do pagamento da Parcela de Securitização e dos respectivos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor nos termos da Escritura de Compra e Venda, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a desembolsar nos termos da Escritura de Compra e Venda e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias;

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Obrigações Financeiras.

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, sob o rito de registro automático, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"**Pagamento Antecipado Facultativo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

"**Parcela de Securitização**": significa a parcela do Saldo do Preço de Aquisição dos Imóveis no valor de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) , a qual será objeto da securitização, nos termos da Escritura de Compra e Venda;

"**Partes**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI;

"**Período de Capitalização**": tem o significado previsto na Cláusula 4.4;

"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"**Pessoa**": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações/quotas do Devedor;

"**Pessoas Vinculadas**": significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e do Devedor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"**PIS**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.15 abaixo;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 7.5 abaixo;

"**Preço de Cessão**": significa o valor a ser pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (ix), abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será realizado junto aos investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, **(i)** a quantidade e volume final da emissão dos CRI a ser efetivamente emitida e, consequentemente, o valor da Parcela de Securitização e o valor total alocado na CCI; e **(ii)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda;

"**Projeção**" tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**", significa as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" emitidas pela ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025;

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1;

"**Resolução CMN 5.118**": Significa a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 44**": significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 60**": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução Conjunta 13**" significa a Resolução Conjunta n.º 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM;

"**RFB**" tem o significado previsto na Cláusula 21.1.4 abaixo;

"**Securitizadora**" tem o significado atribuído no preâmbulo.

"**Taxa SELIC**": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"**Termo de Securitização**": significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada";

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Transferência de Controle**": significa a consumação de qualquer operação cujo resultado seja qualquer Pessoa (que não seja ou inclua qualquer Detentor Permitido) passar a ser titular de mais da metade do capital social do Devedor;

"**Valor Atualizado da Parcela de Securitização**": significa o valor nominal atualizado dos Créditos Imobiliários ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido no Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Nominal Unitário Atualizado": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído caso os CRI não sejam integralmente distribuídos no âmbito da Oferta, em decorrência de eventual Distribuição Parcial.

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 Objeto e Créditos Imobiliários

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1 *Vinculação*. A Emissora declara que, por meio da celebração deste Termo de Securitização e de seu **Anexo V**, será vinculada a esta Emissão a CCI representativa dos Créditos Imobiliários3.1.2(ii)(v). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, 3.1.2(iv)que definirá a taxa final de remuneração dos CRI, será formalizado por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 *Origem dos Créditos Imobiliários.* A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI. A Cedente cedeu integralmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

2.1.3 *Créditos performados ou não performados no momento da cessão ou subscrição pela companhia securitizadora*. Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que seus pagamentos não estão condicionados a qualquer evento futuro após o pagamento do Preço de Cessão.

2.1.4 *Aquisição dos Créditos Imobiliários*. A titularidade da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22, os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão adquiridos pela Emissora previamente à integralização dos CRI.

2.1.5 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.6 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

exclusivamente pelo Devedor, nos termos da Escritura de Compra e Venda, da CCI e do Contrato de Cessão.

2.1.7 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

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

2.1.9 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo VII** a este Termo de Securitização.

2.1.10 A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização, e eventuais aditamentos, à B3 ou à entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430/22.

2.1.11 A Emissora pagará à Cedente o Preço de Cessão em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar Preço de Cessão mediante o cumprimento das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão.

2.1.12 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão) do Imóvel, que inclui a Parcela de Securitização, será realizado pela Emissora no prazo definido na Escritura de Compra e Venda que não poderá ultrapassar 26 de setembro de 2025.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

3 Características da Emissão e dos CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora*. A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 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.

3.1.2 *Características dos CRI*. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão dos CRI*: a presente Emissão corresponde à 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão de CRI da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: a Emissão será realizada em série única;

(iii) *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais), observado que o Valor Total da Emissão não poderá ser aumentado. O valor efetivamente emitido de CRI será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado a possibilidade de Distribuição Parcial;

(iv) *Quantidade de CRI*: serão emitidos até 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) CRI, sendo que a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e, consequentemente, o valor da Parcela de Securitização e da CCI, serão definidas, a critério do Devedor, em comum acordo com o Coordenador Líder, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e observada a possibilidade de Distribuição Parcial. A quantidade final de CRI a ser emitida será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Compra e Venda, à Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Cessão e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Cedente, do Devedor, da Emissora e/ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(v) *Distribuição Parcial*: será admitida a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ou seja, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

("**Distribuição Parcial**"). Caso não seja atingido montante igual ou superior ao Valor Total da Emissão, os CRI não colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Termo de Securitização;

(vi) *Valor Nominal Unitário*: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vii) *Atualização Monetária CRI*: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;

(viii) *Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI*: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.5 abaixo;

(ix) *Preço de Integralização*: o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("**Preço de Integralização**"), na primeira data de integralização dos CRI, observado que em qualquer hipótese, ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Devedor, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma determinada série em cada Data de Integralização, em função de condições objetivas de mercado. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(1)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(3)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização (conforme definida abaixo), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Atualizado dos CRI , acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI.

(x) *Subscrição e Integralização dos CRI*: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

(xi) *Amortização dos CRI*: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em uma parcela única, na Data de Vencimento dos CRI, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;

(xii) *Regime Fiduciário*: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xiii) *Quantidade de Patrimônio Separado*. o Patrimônio Separado é único;

(xiv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Não obstante o disposto na Cláusula 7.1 abaixo, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta;

(xv) *Data de Emissão dos CRI*: 15 de agosto de 2026;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(xvi) *Prazo e Data de Vencimento dos CRI*: os CRI têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento CRI**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI previstas neste Termo;

(xvii) *Local de Emissão dos CRI*: São Paulo – SP;

(xviii) *Encargos Moratórios*: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, Encargos Moratórios, sendo certo que, ele apenas se aplicará em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Emissora, no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado;

(xix) *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xx) *Locais e Método de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora Operacional 1, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

(xxi) *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: sem prejuízo no disposto no item (xxii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xx) acima;

(xxii) *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxiii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 1, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxiv) *Ordem de Alocação dos Pagamentos*: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado, na proporção de cada um deles, **(ii)** eventuais Encargos Moratórios; **(iii)** Remuneração dos CRI; e **(iv)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

(xxv) *Garantias*: significam, em conjunto, a **(i)** Alienação Fiduciária; e **(ii)** a Cessão Fiduciária conforme previsto nos Contratos de Garantia.

(xxvi) *Garantia Flutuante*: não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

(xxvii) *Coobrigação da Emissora*: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxviii) *Subordinação*: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;

(xxix) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: o Imóvel listado no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(xxx) *Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel esteja registrado, Matrícula do Imóvel e Situação de Registro*: conforme indicados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxxi) *O Imóvel objeto do crédito têm "habite-se"*: sim, conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxxii) *O Imóvel está sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591*: conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxxiii) *Código ISIN dos CRI*: BRRBRACIR465;

(xxxiv) *Código ISIN dos CRI*: BRRBRACIR465;

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

(xxxvi) *Classificação de Risco dos CRI*: a Emissão não contará com classificação de risco.

(xxxvii) *Número de Ordem*. o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 613ª (sexcentésima décima terceira); e

(xxxviii) *Revolvência*. não aplicável.

3.2 *Destinação dos Recursos*. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI.

3.2.1 Os valores obtidos, pela Cedente, com a cessão dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão utilizados livremente pela Cedente.

3.2.2 Conforme declarado no Contrato de Cessão e na declaração constante no **Anexo VIII** ao presente Termo, o Imóvel e os Créditos Imobiliários não foram vinculados a outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Cedente e/ou Devedor.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

3.3 *Vinculação dos Pagamentos*. Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações do Devedor e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, à liquidação dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários*.

3.4.1 Nos termos da Cláusula 9.2 da Escritura de Compra e Venda, o Devedor poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, realizar o pagamento antecipado facultativo total dos Créditos Imobiliários, sendo vedado o pagamento antecipado parcial dos Créditos Imobiliários ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

3.4.2 Ocorrendo o Pagamento Antecipado Facultativo pelo Devedor, a Emissora deverá utilizar os recursos recebidos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI e nos mesmos termos do Pagamento Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

3.4.3 Para realização do Pagamento Antecipado Facultativo, o Devedor deverá comunicar a Securitizadora, por escrito, em até 15 (quinze) dias úteis da data pretendida para o Pagamento Antecipado Facultativo, indicando a data de pagamento e o valor

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

estimado. A notificação de Pagamento Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável após o seu envio, sendo certo que, a Emissora deverá em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, informar os Titulares dos CRI sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

3.4.4 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Pagamento Antecipado Facultativo, o valor devido pela Emissora será equivalente a totalidade do saldo devedor da Parcela Securitização na data do efetivo pagamento, acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sem incidência de qualquer prêmio, penalidade ou ágio.

3.4.5 Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.4.6 A data para realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.4.7 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

4 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou ao saldo

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**") a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

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

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

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

onde:

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

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

NIk = valor do número-índice referente ao IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Após a respectiva Data de Aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de setembro de 2026, será utilizado o número-índice relativo ao mês de agosto de 2026, divulgado no dia 11 de setembro de 2026;

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, "dut" será igual a 20 (vinte) dias úteis;

sendo que:

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

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

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

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

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

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

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

Se até a Data de Aniversário dos CRI o NIk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NIk na apuração do Fator "C" um número-índice

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("**Número Índice Projetado**" e "**Projeção**", respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

onde:

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

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

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

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

4.2 Indisponibilidade do IPCA

4.2.1 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI, e consequentemente à Parcela de Securitização, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela de Securitização ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 7 (sete) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com o Devedor e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI e, consequentemente, da Parcela de Securitização a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela de Securitização e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela de Securitização e, consequentemente, dos CRI, previstas nos Documentos da Operação, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre o Devedor e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

4.2.2 Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela de Securitização e, consequentemente, aos CRI.

4.2.3 Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre o Devedor e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária o último IPCA divulgado oficialmente.

4.3 *Remuneração dos CRI*: após a primeira data de integralização dos CRI, exclusive, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre ("**Taxa Teto**"): **(i)** o percentual correspondente à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030 ("**NTN-B 30**"), conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,00% (oito 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, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

"*Taxa*" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, na forma decimal, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser fixada na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa-Teto CRI;

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Observações:

(i) O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

4.5 *Pagamento da Remuneração dos CRI*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI será paga nas datas de pagamento constantes do **Anexo II** a este Termo ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 1. Conforme definido neste Termo de Securitização, na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Devedor, nos termos deste Termo de Securitização, da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, serão depositados na Conta Centralizadora Operacional 1 pelo Devedor até às 10:00 horas (inclusive) na respectiva data de pagamento prevista no **Anexo II** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Compra e Venda e do Contrato de Cessão, conforme aplicável. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora Operacional 1 até o referido horário, esta não será capaz de

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Devedor será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 Condições Precedentes de Integralização dos CRI

6.1 Conforme previsto no Contrato de Cessão, o pagamento do Preço de Cessão e a integralização dos CRI estará condicionada ao cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme refletidas abaixo:

(a) perfeita formalização do aditamento da Escritura de Compra e Venda previsto na Cláusula 5.3.(ii) do referido documento, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão de CCI, e do Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(b) registro deste Termo de Securitização na B3, pela Emissora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430 e sua respectiva custódia na Instituição Custodiante conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60;

(c) registro do Contrato de Cessão no Cartório RTD;

(d) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(e) depósito da CCI na B3 em nome da Securitizadora;

(f) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente, pela Emissora e pelo Devedor;

(g) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(h) registro da Oferta dos CRI junto à CVM;

(i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(j) verificação de que quaisquer declarações dadas pela Emissora, pela Cedente e pelo Devedor no Contrato de Cessão, na Escritura de Compra e Venda e nos demais

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Documentos da Operação não sejam insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas ou tenham sido modificadas, através da declaração de veracidade a ser assinada pela Emissora e pelo Devedor na data de liquidação dos CRI;

(k) recebimento, pela Securitizadora, de conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelo assessor legal da Securitizadora, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo, atestando a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(l) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Securitizadora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação; e

(m) encaminhamento, pelos assessores legais contratados pela Emissora de opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta emitida, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7 Forma de Distribuição dos CRI

7.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sendo certo que a Oferta será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação para os CRI, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 Tendo em vista o rito e que o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente pelos Investidores, conforme Cláusula 7.1 acima, **(i)** a Oferta contará com a apresentação de Prospectos e Lâmina da Oferta, para sua realização, sendo certo que a CVM não realizou

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ou realizará a análise prévia de tais documentos e dos demais documentos da Oferta nem de seus termos e condições; e **(ii)** devem ser observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e no item 3.1.2, item (xiv), acima.

7.3 O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI, sendo certo que caso a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

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

7.4.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, o Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

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

7.6 A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

até 7 (sete) dias corridos contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

7.7 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, serão formalizadas as declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto preliminar, e pela Emissora, nos termos do **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

8 Formador de Mercado

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

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

9 Escrituração

9.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

9.2 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

10 Agente de Liquidação

10.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

10.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 12.1 abaixo.

11 Auditor Independente do Patrimônio Separado

11.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

11.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

11.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

12 Substituição dos Prestadores de Serviços

12.1 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

12.1.1 Nos casos previstos na Cláusula 12.1 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, do Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

12.1.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

12.1.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

13 Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

13.1 *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e/ou um Evento de Multa Indenizatória na forma prevista nas Cláusulas abaixo, o Devedor estará obrigado a pagar antecipadamente o saldo remanescente da Parcela de Securitização e a Emissora estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI resgatados.

13.2 *Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários*. A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 13.2.1 e 13.2.2 abaixo, conforme dispostos no Contrato de Cessão, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

13.2.1 São eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"):

(i) o descumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do vencimento;

(ii) caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, pelo Devedor, em conta diversa da Conta Centralizadora, exceto caso o referido valor seja repassado à Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de seu depósito em conta diversa;

(iii) ocorrência de qualquer dos eventos a seguir, em relação ao Devedor: (a) liquidação, dissolução, e/ou encerramento, por qualquer motivo, incluindo deliberação de assembleia de cotistas, determinação da CVM ou outra hipótese prevista no regulamento e na regulamentação aplicável; (b) cancelamento,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

suspensão ou qualquer forma de impedimento do registro de funcionamento perante a CVM , exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (c) instauração, decretação ou sujeição a regime de liquidação, intervenção, ou qualquer outro procedimento de liquidação previsto na regulamentação conforme aplicável a fundos de investimento, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (d) a adoção de qualquer outra medida equivalente prevista na legislação brasileira e, quando aplicável, na regulamentação da CVM, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda, exceto, para todos os itens acima, pelo Novo Fundo e desde que observados os termos e condições previstos na Cláusula 9.1.2 (c) da Escritura de Compra e Venda;

(iv) liquidação, dissolução ou extinção do Patria, exceto caso outra gestora do grupo econômico do Patria (conforme abaixo definido) assuma a gestão do Devedor;

(v)caso os Créditos Imobiliários, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelo Devedor no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;

(vi) caso qualquer dos Documentos da Operação, a cessão dos Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e/ou a Cessão Fiduciária sejam objeto de questionamento judicial ou arbitral pelo Devedor, pelo Pátria e/ou partes relacionadas do Pátria;

(vii) evicção de direito, na forma da lei, relacionada aos Imóveis.

(viii) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor na Escritura de Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão seja falsa, enganosa, inverídica, insuficiente ou incorreta na data em que foi prestada ou ratificada;

(ix) for apurado qualquer descumprimento, falsidade, incorreção ou omissão imputável ao Devedor em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pelo Devedor relativo

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ao Contrato de Cessão e/ou à Escritura de Compra e Venda;

(x)em caso de não integralização dos CRI pelos titulares de CRI e/ou caso o Devedor não apresente, em até 30 (trinta) dias contados da resilição do Contrato de Distribuição, outro Devedor para a CCI em condições comerciais equivalentes ou superiores;

(xi) constituição pelo Devedor de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou ainda, quaisquer outras restrições ou limitações voluntárias de qualquer natureza que possam afetar, restringir ou condicionar a titularidade, propriedade, posse e/ou controle de ativos ou direitos, sob qualquer forma, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer dos atos acima ("Ônus"), sobre os Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração; e

(xii) constituição pelo Devedor de Ônus sobre os Créditos Imobiliários.

13.2.2 São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários ("**Eventos de Inadimplemento Não Automático**"):

(i) descumprimento pelo Devedor de qualquer contrato ou dívida contratada no mercado financeiro e de capitais, inclusive na qualidade de garantidor, não sanada nos respectivos prazos de cura previstos nos instrumentos aplicáveis, se houver;

(ii) o descumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação não-pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;

(iii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, dos direitos e obrigações do Imóvel assumidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária ou da Escritura de Emissão de CCI (em conjunto, os "Documentos da Operação"), sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, exceto se para

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

outro fundo de investimento gerido pelo Pátria, a qualquer título, inclusive compra e venda de imóveis, desde que cumulativamente: (i) o patrimônio líquido do novo fundo seja superior ao do Devedor na data da transferência; (ii) a razão entre a dívida total do novo fundo e os seus ativos totais seja inferior a 33% (trinta e três por cento); e (iii) o índice de cobertura do serviço da dívida do novo fundo, calculado com base na razão entre a geração de caixa operacional e o serviço da dívida total (incluindo principal e juros) com base nas demonstrações financeiras mais recentes do novo fundo, seja igual ou superior a 3,00 (três) vezes ("Novo Fundo");

(iv) ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Créditos Imobiliários;

(v)ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração;

(vi) caso o Devedor deixe de ser gerido pela PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n.º 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.461.756/0001-17 ("Patria") ou por qualquer empresa do grupo econômico do Pátria;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, necessárias para a continuidade do Devedor;

(viii) descumprimento pelo Devedor ou por suas sociedades controladas – conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") – direta ou indiretamente ("Controladas"), bem como por seus respectivos gestores e empregados, agindo em nome e benefício do Devedor e de suas Controladas, de

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(ix) descumprimento pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e empregados, estes 2 (dois) últimos agindo em nome, a mando, e em benefício do Devedor ou das Controladas do Devedor, 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto em relação a descumprimentos da legislação e regulamentação trabalhista que não impliquem em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que cause (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do Devedor, de seus gestores e/ou de quaisquer das Controladas do Devedor; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade do Devedor de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários e demais documentos da operação;

(x)descumprimento pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros, sempre que qualquer um dos mencionados acima agindo em nome, a mando, e em benefício do Devedor ou das suas Controladas, (a) da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; ou (b) da legislação e

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, 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;

(xi) não cumprimento, pelo Devedor, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão), administrativa ou arbitral final ou de exigibilidade imediata, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento, pelo Devedor, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(xii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) se o Devedor sofrer legítimo protesto de título em valor individual ou agregado superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidora(es), desde que não cancelado no prazo de 15 (quinze) dias úteis de sua lavratura; e

(xiv) não cumprimento do índice financeiro abaixo, a ser calculado mensalmente pelo Devedor com base em seus controles gerenciais e informações financeiras disponíveis ao final de cada mês, sendo acompanhado pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da respectiva memória de cálculo encaminhada pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

> Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).
>
> "Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" ou "ICSD" significa, em relação a cada período de apuração mensal, a razão entre a Receita Bruta de Aluguel e o valor total dos pagamentos de juros da dívida devidos pelo Devedor no respectivo período.
>
> "Receita Bruta de Aluguel" significa o montante total das receitas de locação auferidas pelo Devedor no período de apuração.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

13.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, nos termos da Cláusula 13.2.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

13.2.4. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 13.2.2 acima, não sanados dentro dos prazos de cura apontados acima, a Emissora, em até 7 (sete) Dias Úteis, deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI que será regida de acordo com a Cláusula 19 abaixo, em especial a previsão da Cláusula 19.5 abaixo. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela de Securitização, os CRI não vencerão antecipadamente; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI.

13.2.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Parcela de Securitização, o Devedor obriga-se a pagar o valor da Parcela de Securitização ou o saldo do valor da Parcela de Securitização, acrescido da respectiva Remuneração, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o Devedor receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigado, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Nas hipóteses de vencimento antecipado previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela de Securitização observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

13.2.6. O Devedor obrigou-se, nos termos da Escritura de Compra e Venda, a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pelo Devedor não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Compra e Venda, e no Contrato de Cessão, conforme o caso, inclusive convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual Evento de Inadimplemento Não Automático, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Eventos de Inadimplemento Automático.

13.2.7. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado do pagamento da Parcela de Securitização, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

13.3. *Eventos de Multa Indenizatória*. Uma vez concluída a cessão dos Créditos Imobiliários e o correspondente pagamento do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão, ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória (conforme abaixo definido) previstos na Cláusula 13.3.4 abaixo, o Devedor estará obrigado a pagar indenização à Emissora, em valor equivalente ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários, incluindo o valor da Parcela de Securitização, ou saldo do valor da Parcela de Securitização acrescido da Remuneração da Parcela de Securitização, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que o Devedor receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigado, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("**Multa Indenizatória**") e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados. Para fins de esclarecimento, a indenização de que trata esta Cláusula, (i) à Emissora será devida independentemente de culpa ou dolo do Devedor na ocorrência do Evento de

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

13.3.5. Caso a Securitizadora receba, nos termos do Contrato de Cessão, a notificação de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, ou os verifique diretamente, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis, notificar o Devedor, conforme o caso, para que realize o pagamento dos valores previstos na Cláusula 13.3 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida notificação ("**Notificação Multa Indenizatória**").

13.3.6. Nas hipóteses de Multa Indenizatória previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(2)** sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e **(3)** dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das obrigações da Parcela de Securitização observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo.

13.3.7. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ocorrência do resgate antecipado, imediatamente após o envio da Notificação Multa Indenizatória, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

14. Garantias

14.2. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários e a CCI contarão com as Garantias, nos termos da Escritura de Compra e Venda e dos demais Documentos da Operação.

14.3. Nos termos da Escritura de Compra e Venda, foram constituídas em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias: significam, em conjunto, **(i)** a Alienação Fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem os Imóveis Lastro, constituída através da *Escritura de Compra e Venda*; e **(ii)** a Cessão Fiduciária **(a)** da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial dos Imóveis Lastro, incluindo, sem limitação, os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, sejam eles decorrentes dos contratos de locação atualmente vigentes, celebrados junto aos locatários, bem como de quaisquer contratos de locação que venham a ser celebrados no futuro; e **(b)** do Fundo de Reserva, constituída e outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

14.4. As Garantias têm caráter não excludente, mas cumulativo entre si, podendo a Securitizadora, mediante a ocorrência de qualquer evento de excussão previsto neste Termo ou na Escritura de Compra e Venda, executar todas ou cada uma das Garantias indiscriminadamente, parcial ou totalmente, sem ordem de preferência ou prioridade, simultaneamente ou não, tantas vezes quantas forem necessárias para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas.

14.5. Na primeira Data de Integralização, o Devedor depositará nas Contas Centralizadoras, o valor de R$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais) para a constituição de fundo de despesas destinado ao pagamento de despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas", respectivamente), e o valor de R$ 211.489,95

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(duzentos e onze mil, cento, quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos), referente ao custo das despesas iniciais, conforme descritas no Anexo IX deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*"), nas Contas Centralizadoras. Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Contrato de Cessão, nas Cártulas e neste Termo de Securitização.

14.4.1. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá, mediante deposito pelo Devedor nas Contas Centralizadoras, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento das despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), conforme notificação da Securitizadora ao Devedor, este ficará obrigado a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de recompra dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

14.4.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas comprovadamente incorridas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pelo Devedor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

14.4.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

14.4.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, 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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

direito de regresso contra o Devedor, e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor, no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 3.1.2(xxiv), abaixo.

14.4.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

14.4.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.6. Fundo de Reserva dos CRI. A Securitizadora constituirá, mediante deposito do Devedor nas *Contas Centralizadoras*, o montante correspondente a uma parcela mensal da remuneração dos CRI, para constituição de fundo de reserva, o qual poderá ser utilizado para pagamento de parcelas mensais dos CRI ("Fundo de Reserva dos CRI").

14.7. Os recursos do Fundo de Reserva dos CRI 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 das Contas Centralizadoras, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva dos CRI.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

15. Obrigações da Emissora

15.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora*: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação em seus canais de publicação, observadas as regras da CVM.

15.2. *Relatório Mensal*: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

15.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido do Devedor; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

15.4. *Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais*: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

15.5. *Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas*: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

15.5.4. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

15.6. *Dever de Diligência*. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

15.6.5. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

15.7. *Fornecimento de Informações Relativas às CCI*: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

15.7.4. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das obrigações da Parcela de Securitização, previstos na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 5 (cinco) dias após a ciência

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

15.7.5. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 15.7.6 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

15.7.6. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

15.7.7. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

15.8. A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e

(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

15.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

15.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

15.10.1. diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(i) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI ;

(ii) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(iii) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(iv) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(v) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(vi) manter os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes da Escritura de Compra e Venda vinculados aos CRI:

(vii) registrados em entidade registradora; ou

(viii)custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(ix) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(x) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;

(xi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(xii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

16. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

16.1. Na forma da Lei 11.076/04, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo VII** deste

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Termo de Securitização.

16.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

16.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

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

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

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

16.7. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

16.8. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 e do artigo 28 da Resolução CVM 60; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

16.9. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 19 abaixo. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("**Código Civil**").

16.10. Liquidação em razão da insuficiência. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, sejam entregues aos Titulares de CRI na proporção dos seus créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos créditos, observado, em qualquer caso acima, a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

16.11. Os Titulares dos CRI têm ciência que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão: **(i)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; e **(ii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

16.13.1. Na hipótese prevista na Cláusula 16.13 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

16.13.2. Na hipótese prevista na Cláusula 16.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

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

16.14.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 16.9 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

16.14.2. Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 19.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de março de 2027.

17. Agente Fiduciário dos CRI

17.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

17.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro do Contrato de Cessão Fiduciária quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, bem

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos deste Termo de Securitização. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantia na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Por fim, a Cessão Fiduciária deverá corresponde a Razão de Garantia (ICSD) deverá ser igual ou superior a 1,2x (um vírgula dois vezes) e verificado mensalmente, conforme previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciário. Adicionalmente, não é possível assegurar que na eventualidade de execução das Garantias estas sejam suficientes tendo em vista as possíveis variações de mercado está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(ix) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(x) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme atestado em declaração constante do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização;

(xi) não tem qualquer ligação com o Devedor que o impeça de exercer suas funções; e

(xii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo V** deste Termo.

17.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

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

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

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

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

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

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

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 19 abaixo;

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

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

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

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

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

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

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

17.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 17.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

17.4. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado conforme termos previstos na Cláusula 25. Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas no **Anexo V** a este Termo.

17.5. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Contrato de Cessão. Agente Fiduciário dos CRI receberá, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee" e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

17.5.1. e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

17.5.2. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

17.5.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

17.5.4. O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e o Devedor e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pelo Devedor conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

17.5.5. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

17.5.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

17.5.7. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Emissão, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, o Devedor passará a ser o responsável pelo pagamento da parcela prevista a título de verificação da destinação dos recursos.

17.6. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

17.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário, deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

17.8. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 17.6 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

17.9. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 15.3 acima.

17.10. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

17.11. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

17.12. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

17.13. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

17.14. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo VIII** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

18. Liquidação do Patrimônio Separado

18.1. A ocorrência de insolvência da Securitizadora ou de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

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

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

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora;

(iv) caso ocorra qualquer alteração relevante na condição financeira e/ou reputacional, que, a critério do Devedor e/ou dos Titulares de CRI, possa vir a afetar a Administração do Patrimônio Separado. Sendo certo que neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados. Sendo certo que neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou

(vi) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI. Sendo certo que neste caso não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e deverá ser observado o disposto na Cláusula 16.7 e seguintes.

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

18.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

18.4. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

18.5. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado.

18.6. A Assembleia acima prevista deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora e nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

18.7. A Assembleia prevista acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação, que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação que não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. .

18.8. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

18.9. A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

18.10. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma abaixo prevista, com o consequente resgate dos créditos mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial mencionada acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial mencionada acima seja instalada e os Titulares não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

18.11. Liquidação em razão da insolvência. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência dos Créditos, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus Créditos, bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, sejam entregues aos Titulares de CRI na proporção dos seus créditos de sua titularidade, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços da Emissão decorrente dos créditos, observado, em qualquer caso acima, a ordem de prioridade prevista no Termo de Securitização.

18.12. Os Titulares dos CRI têm ciência que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) poderá ocorrer o tombamento dos CRI para cotas nos termos do item "ii" da Cláusula 18.11 acima, conforme deliberação em assembleia geral, cujo quórum de deliberação será o previsto nas cláusula previstas acima conforme o caso.

18.13. Especificamente no tocante aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e em até 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

18.16. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração das Contas Centralizadoras , conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 18.

18.17. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 acima, sendo certo que, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aqui prevista poderá ocorrer independente de notificação da Emissora ou pela Emissora.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

19. Assembleia Especial de Titulares de CRI

19.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

19.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

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

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na Administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(v) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries;

(vi) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

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

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

19.1.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

19.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de acordo com o artigo 27 da Resolução CVM 60, mediante publicação no website da Emissora, observado o disposto nesta cláusula, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º da Resolução CVM 60. Na hipótese de solicitação dos Titulares, os mesmos deverão enviar solicitação de convocação da Assembleia Especial de Investidores à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário contendo eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais titulares, sendo certo que tal convocação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, sendo certo que não sendo observada a solicitação acima, o Agente Fiduciário poderá convocar a Assembleia Especial de Investidores, nos termos da Resolução CVM 17. Adicionalmente, o Agente Fiduciário poderá, por sua própria iniciativa, convocar quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores conforme previsto no artigo 11 "xvi" da Resolução CVM 17, dispensado o envio de qualquer solicitação à Emissora.

19.3. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão, conforme aplicável, na Escritura de Compra e Venda ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

19.3.1. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

19.3.2. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

19.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

60, na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

19.5. A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada no website da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos, a contar da publicação do respectivo edital, para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação.

19.5.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

19.5.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleia Especial serão encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

19.6. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

19.7. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 19.5 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

19.8. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

19.9. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

19.10. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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

19.10.2. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

19.12. Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

19.13. 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.

19.14. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

19.15. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

19.16. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

19.17. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

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

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

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

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

19.18. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 19.17 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 19.17 acima; ou

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

19.19. As deliberações em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) a não declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e, **(b)** em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora deverá, imediatamente, **declarar** o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários

(ii) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item "(iii)" abaixo dependerá de aprovação, **(a)** em primeira convocação, de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação e, **(b)** em segunda convocação, de, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação da presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que presentes 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(iii) as deliberações (as quais, para evitar dúvidas, somente poderão ser propostas pelo Devedor) que impliquem em alteração **(a)** da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI, **(c)** na redação de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou dos Eventos de Inadimplemento ou dos Eventos de Multa Indenizatória, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira e 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação segunda convocação, desde que presentes 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e

(iv) todas as demais deliberações que não as previstas nos itens (i), (ii) e (iii) e/ou as previstas especificamente neste Termo de Securitização, dependerão de aprovação dos Titulares de CRI representando a maioria dos CRI, presentes na respectiva assembleia, em qualquer convocação.

19.20. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

20. Despesas da Emissão

20.1. *Despesas do Devedor*: As despesas abaixo listadas ("**Despesas**"), se incorridas, serão arcadas exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pelo Devedor, mediante depósito diretamente na Conta Centralizadora Operacional 1, sendo que **(i)** as Despesas *flat* indicadas no **Anexo IX** serão depositadas pelo Devedor na Conta Centralizadora Operacional 1 na primeira data de integralização dos CRI, e **(ii)** as Despesas recorrentes previstas abaixo e indicadas no **Anexo IX** serão pagas diretamente pelo Devedor nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação dos CRI no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, por série, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

a) pela Administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.420/22 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 4.000,00 (quatro mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

b) pela emissão da série de CRI, será devido o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago à Emissora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis na Data de Integralização dos CRI;

c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

a) pela implantação e registro da CCI, será devida parcela única no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 6.000 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga no mesmo dia do vencimento da parcela "a" acima, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

c) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

d) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento; remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos termos previstos nas Cláusulas 17.5 e seguintes do presente Termo de Securitização;

e) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

f) todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

(iv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 270,00 (duzentos e setenta reais) *flat*, além das parcelas mensais no valor de R$ 270,00 (duzentos e setenta reais)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pelo Devedor, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 3.000,00 (três mil reais), a serem pagas na Data de Integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por Lei; e

b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(ix) custos relacionados a qualquer realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada nos termos dos Documentos da Operação; e

(x) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e Administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

20.2. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pelo Devedor, o pagamento das mesmas será arcado pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 20.2.1 abaixo ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

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

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

20.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovados pelos Titulares dos CRI e adiantados ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Devedor, e na ausência deste, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra o Devedor, na data da respectiva aprovação.

20.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; ou **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

20.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 20.1 acima, bem como o Devedor não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

21. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

21.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

21.1.1. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

21.1.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão atualmente sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

21.1.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") nº 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

21.1.5. Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

21.1.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, sociedades de seguro, previdência e de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15.

21.1.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

21.1.8. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

21.1.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95.

21.1.10. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

21.1.11. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta BACEN/CMN 13/24, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota e até 25%.

21.1.12. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "**Jurisdição de Tributação Favorecida**" as jurisdições listadas no

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada.

21.1.13. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são atualmente isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, § 4º e artigo 88, parágrafo único, da IN RFB 1.585/2015

21.1.14. Medida Provisória 1.303, de 11 de junho de 2025 ("MP 1.303/25")

21.1.15. Está sendo discutida no Congresso Nacional a conversão em lei da MP 1.303/25, que altera substancialmente a tributação sobre rendimentos produzidos CRI emitidos e integralizados a partir de 31 de dezembro de 2025 em relação a pessoas físicas e jurídicas residentes e não residentes. As alterações propostas pela MP 1.303/25 produzirão efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026, desde que ela seja convertida em lei até 31 de dezembro de 2025. Não é possível prever se a MP 1.303/25 será convertida em lei, nem se, em caso de conversão, serão mantidas suas disposições atuais.

21.1.16. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

21.1.17. IOF/Câmbio

21.1.18. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

21.1.19. IOF/Títulos

21.1.20. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

22. Publicidade

22.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias especiais, serão realizados mediante divulgação de edital na página da Emissora que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 60.

22.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

22.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44, conforme seja aplicável.

23. Fatores de Risco

23.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

24. Disposições Gerais

24.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

24.3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

24.5. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

24.6. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.7. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

24.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 19 acima.

24.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo, desde que não seja prejudicada sua validade, exequibilidade e exigibilidade, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e (v) modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

24.8.2. As alterações referidas na Cláusula 24.8.1 devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

24.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.11.1. Observado o disposto na Cláusula 24.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.12. O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.13. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

24.14. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.15. A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

24.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto nº 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

24.17. **Assinatura Digital**: As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

24.18. Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

25. Notificações

25.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(i) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001 – São Paulo, SP
At.: Flávia Palacios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin CEP 04.578-910, São Paulo/SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

25.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

26. Classificação ANBIMA

26.1. De acordo com o Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como: (i) Categoria: "Corporativos", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (ii) Concentração: "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelo Devedor, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do referido Anexo Complementar IX, (iii) Tipo de Segmento: "Imóvel Comercial e Lajes Corporativas", considerando que os Imóveis objeto da Escritura de Compra e Venda são edifícios comerciais de escritórios (Edifício Metropolitan e Edifício Platinum), nos termos do artigo 4º, inciso III,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

do referido Anexo Complementar IX, e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: "Compra e venda cujo lastro seja originado de contratos que validem operações de compra e venda de um imóvel com pagamento a prazo", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem da Escritura de Compra e Venda, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "a", do referido Anexo Complementar IX. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

27. Lei Aplicável e Foro

27.1. *Lei Aplicável*: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

27.2. *Foro*: As Partes elegem o foro de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo em 1 (uma) via digital.

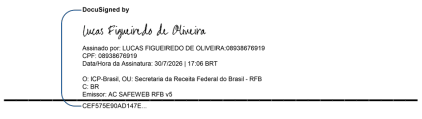
São Paulo, 30 de julho de 2026.

[O Restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

[Página de Assinaturas do "Termo De Securitização de Créditos Imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:

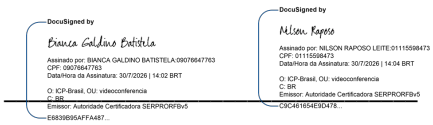
Cargo:



Nome:

Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15 de agosto de 2026
LOCAL DE EMISSÃO E DE PAGAMENTO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-004							
COMPLEMENTO	Sala 907	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22250-040

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.Devedor
RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pelo **BTG**

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.

4.TÍTULO
A "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor.

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais), a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding.

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
(i) Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **19 (dezenove) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Metropolitan"); e **(ii)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **11 (onze) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Platinum" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "Imóveis").

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

	ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com a Escritura de Compra e Venda.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de agosto de 2031
7.4. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, calculados sobre o valor do débito, devidamente corrigido de acordo com o índice estabelecido na Escritura Pública de Compra e Venda.
7.5. FORMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	A amortização será realizada em parcela única na respectiva data de vencimento (*bullet*). O pagamento de remuneração será feito de forma mensal, a partir da Data de Emissão, sendo que os termos e condições da Operação de Securitização estão previstos no Anexo IV do Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

8.GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários são garantidos por: **(i)** alienação fiduciária da integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Metropolitan e o Edifício Platinum, atingindo LTV Máximo de cinquenta por cento (50%); **(ii)** cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação presentes e futuros dos Imóveis, atingindo ICSD Mínimo de um vírgula dois (1,2x); e **(iii)** Fundo de Reserva equivalente a uma (1) parcela mensal de remuneração.

9. SEGURO
Os Imóveis são objeto de seguro contratado junto à Chubb Seguros Brasil S.A. (CNPJ: 03.502.099/0001-18), Apólice nº 17.16.0000779.12, com vigência das 24h00 do dia 17/08/2025 às 24h00 do dia 17/08/2026, abrangendo as seguintes coberturas principais: (i) Garantia Básica Ampla no valor de R$ 157.298.673,00; (ii) Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens do Condomínio no valor de R$ 1.000.000,00; (iii) Lucros Cessantes – Despesas Fixas no valor de R$ 5.000.000,00; (iv) Responsabilidade Civil do Condomínio no valor de R$ 1.000.000,00; (v) Responsabilidade Civil Síndico no valor de R$ 1.000.000,00; (vi) Responsabilidade Civil Garagista (Restrita) no valor de R$

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

500.000,00; (vii) Responsabilidade Civil Portões Automáticos no valor de R$ 500.000,00; (viii) Responsabilidade Civil Danos Morais no valor de R$ 500.000,00; e (ix) Responsabilidade Civil do Empregador no valor de R$ 200.000,00, totalizando um Limite Máximo de Garantia de R$ 165.998.673,00.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO II - DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

CRI					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	16/11/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/12/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/01/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/05/27	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/06/27	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/07/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
15	16/11/27	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/12/27	Sim	Não	Não	0,0000%
17	17/01/28	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
19	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
21	15/05/28	Sim	Não	Não	0,0000%
22	16/06/28	Sim	Não	Não	0,0000%
23	17/07/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
25	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
26	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
27	16/11/28	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/12/28	Sim	Não	Não	0,0000%
29	15/01/29	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
31	15/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
32	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
33	15/05/29	Sim	Não	Não	0,0000%
34	15/06/29	Sim	Não	Não	0,0000%
35	16/07/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
37	17/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
39	16/11/29	Sim	Não	Não	0,0000%
40	17/12/29	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/01/30	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
43	15/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
45	15/05/30	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

46	17/06/30	Sim	Não	Não	0,0000%
47	15/07/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	15/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
49	16/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%
50	15/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
51	18/11/30	Sim	Não	Não	0,0000%
52	16/12/30	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/01/31	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
55	17/03/31	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
57	15/05/31	Sim	Não	Não	0,0000%
58	16/06/31	Sim	Não	Não	0,0000%
59	15/07/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	15/08/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andares (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído Regime Fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); (b) a conta corrente de titularidade da Emissora, a ser aberta junto ao Itaú Unibanco S.A. (n.º 341) e a conta corrente de nº 13134-2 , na agência 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (n.º 535), de titularidade da Emissora, abertas exclusivamente para a Emissão ("**Contas Centralizadoras**") e todo os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) Emissão, da Classe Única, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, do **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("**Devedor**"), na qualidade de Devedor dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(vii) o registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se atualizado.

São Paulo, [●] de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo, SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: [●] Número do Documento de Identidade: [●] CPF nº: [●]

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão Número da Série: Única Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 226.800 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos) CRI. Espécie: Não aplicável. Classe: Única. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de julho de 2026]

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO V – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO JUNTO A EMISSORA

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 591
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração de que (a) não houve retirada de recursos da Emitente das Notas Comerciais; (b) os Índices Financeiros estão cumpridos; e (c) todas as declarações prestadas no Termo de Emissão permanecem válidas, conforme modelo constante no ANEXO V do Termo de Emissão de Notas Comerciais (30-06-2025), (31-12-2024), (30-09-2025), (31-12-2025), (01-07-2024), (30-09-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de relatório à Securitizadora com as informações relativas à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, das vendas e estoque das unidades, bem como dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário. (22-12-2025), (21-07-2025), (20-05-2025), (20-08-2025), (22-07-2024), (20-02-2025), (20-12-2024), (22-09-2025), (20-11-2024), (22-04-2024), (20-11-2025), (20-06-2025), (20-03-2025), (20-01-2025), (20-10-2025), (20-08-2024), (21-10-2024), (22-04-2025), (20-05-2024) - Prazo final para a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 11-11-2025. (11-12-2025) - Prazo final para envio dos balanteces trimestrais, relativos ao respectivo trimestre encerrado. (17-03-2025), (15-09-2025), (16-06-2025), (17-06-2024), (16-12-2024), (16-09-2024), (16-12-2025) - Prazo final para apuração mensal do Fundo de Reserva. (09-12-2025) [Observações: Fundo de Reserva desenquadrado], (09-10-2025), (10-11-2025) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente, na forma dos seus documentos societários, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (2) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social, nos moldes da minuta constante no ANEXO IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais. (02-05-2024), (30-04-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras da Avalista, relativas ao respectivo exercício social encerrado auditadas por auditor registrado na CVM; (30-04-2025), (02-05-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iii) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário; Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares realizada em 09 de Janeiro de 2026, deliberaram pela aprovação da liberação do Aval prestado pela Patriani e pelo Sr. Valter. Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agosto de 2024, deliberaram pela aprovação da o compartilhamento das Garantias da presente Emissão de CRI com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização e os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 Séries, da 228ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 591
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração de que (a) não houve retirada de recursos da Emitente das Notas Comerciais; (b) os Índices Financeiros estão cumpridos; e (c) todas as declarações prestadas no Termo de Emissão permanecem válidas, conforme modelo constante no ANEXO V do Termo de Emissão de Notas Comerciais (30-06-2025), (31-12-2024), (30-09-2025), (31-12-2025), (01-07-2024), (30-09-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de relatório à Securitizadora com as informações relativas à evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, das vendas e estoque das unidades, bem como dos recebíveis oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário. (22-12-2025), (21-07-2025), (20-05-2025), (20-08-2025), (22-07-2024), (20-02-2025), (20-12-2024), (22-09-2025), (20-11-2024), (22-04-2024), (20-11-2025), (20-06-2025), (20-03-2025), (20-01-2025), (20-10-2025), (20-08-2024), (21-10-2024), (22-04-2025), (20-05-2024) - Prazo final para a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 11-11-2025. (11-12-2025) - Prazo final para envio dos balanteces trimestrais, relativos ao respectivo trimestre encerrado. (17-03-2025), (15-09-2025), (16-06-2025), (17-06-2024), (16-12-2024), (16-09-2024), (16-12-2025) - Prazo final para apuração mensal do Fundo de Reserva. (09-12-2025) [Observações: Fundo de Reserva desenquadrado], (09-10-2025), (10-11-2025) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente, na forma dos seus documentos societários, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (2) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social, nos moldes da minuta constante no ANEXO IV do Termo de Emissão de Notas Comerciais. (02-05-2024), (30-04-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras da Avalista, relativas ao respectivo exercício social encerrado auditadas por auditor registrado na CVM; (30-04-2025), (02-05-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iii) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário; Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares realizada em 09 de Janeiro de 2026, deliberaram pela aprovação da liberação do Aval prestado pela Patriani e pelo Sr. Valter. Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agosto de 2024, deliberaram pela aprovação da o compartilhamento das Garantias da presente Emissão de CRI com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização e os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 Séries, da 228ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.131.292,71	**Quantidade de ativos:** 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. **11,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021, 2024 e 2025. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.535.000,00	**Quantidade de ativos:** 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.253.000,00	**Quantidade de ativos:** 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022, 2023, 2024 e 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por (a) RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (b) FERNANDO ANTÔNIO SIMÕES, (c) JULIO EDUARDO SIMÕES, (d) JUSSARA ELAINE SIMÕES, (e) MARITA SIMÕES e (f) SOLANGE MARIA SIMÕES REAIS; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 102.840.000,00	**Quantidade de ativos:** 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Fernando Antônio Simões, Julio Eduardo Simões, Jussara Elaine Simões, Marita Simões e Solange Maria Simões Reis.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (03-2023; 03-2024; 03-2025); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann; e (iii) Nova Cessão Fiduciária de Recebíveis compartilhado com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.545.305,47	**Quantidade de ativos:** 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Em março de 2026, o Grupo Pão de Açúcar (GPA) protocolou um pedido de recuperação extrajudicial para reestruturar cerca de R$ 4,5 bilhões em dívidas, focando principalmente no alongamento de prazos de debêntures para aliviar o fluxo de caixa sem interromper suas operações diárias. Diferente de uma recuperação judicial convencional, este processo não envolve dívidas operacionais, garantindo que fornecedores, funcionários e o funcionamento das lojas Pão de Açúcar e Extra não sejam afetados, enquanto a empresa busca equilibrar sua estrutura de capital após anos de reestruturação e venda de ativos. Aceito pela Justiça paulista, o plano já conta com o apoio inicial de quase metade dos credores, representando uma tentativa estratégica de preservar a marca e garantir sua sustentabilidade financeira em um cenário de alta alavancagem e juros elevados. Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2025; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido. - Cópia da matrícula nº 169.528 do 10º Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo/SP. - Cópia do laudo de avaliação elaborado pela Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações (Aval Serviços de Engenharia e Consultoria Ltda.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.206.567/0001-33, referente ao exercício de 2025.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Parte Ideal de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 415.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 4° trimestre de 2024, ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 28/12/2040	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da HM Engenharia, bem como os Índices Financeiros (Razão de Garantia, Alavancagem e Liquidez), devidamente verificados pela Securitizadora referente ao exercício de 2025; - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão a fim de alterar os Cronogramas de Pagamentos dos CRI e das Debêntures nos termos da AGT realizada em 30/06/2025.
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 28/12/2040	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da HM Engenharia, bem como os Índices Financeiros (Razão de Garantia, Alavancagem e Liquidez), devidamente verificados pela Securitizadora referente ao exercício de 2025; - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão a fim de alterar os Cronogramas de Pagamentos dos CRI e das Debêntures nos termos da AGT realizada em 30/06/2025.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2025; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; fevereiro de 2024 e agosto de 2024 e fevereiro de 2025 e agosto de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente. - Livro de Ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária. - Celebração do 2º aditamento ao Termo de Securitização. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de julho de 2025 a março de 2026. - Pendência de envio do laudo atualizado conforme matrículas citadas (R.1 81.982).	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2025; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; fevereiro de 2024 e agosto de 2024 e fevereiro de 2025 e agosto de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente. - Livro de Ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária. - Celebração do 2º aditamento ao Termo de Securitização. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de julho de 2025 a março de 2026. - Pendência de envio do laudo atualizado conforme matrículas citadas (R.1 81.982).	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.097.000,00	**Quantidade de ativos:** 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, em dezembro de 2023, dezembro de 2024, e em dezembro de 2025; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023, setembro de 2023 a março de 2024 e março de 2024 a setembro de 2024, setembro de 2024 a março de 2025 e março de 2025 a setembro de 2025; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora e Fiadora de 2022 a 2024 - Apólice do seguro renovada para o exercício de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de novembro e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.193.000,00	**Quantidade de ativos:** 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 23945
Data de Vencimento: 16/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 30.920.000,00	**Quantidade de ativos:** 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (Condições da Alienação Fiduciária); (II) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 27.589.000,00	**Quantidade de ativos:** 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; e 1º, 2º e 3º trimestres de 2024 e aos trimestres de 2025; - Demonstrações Financeiras auditadas da ZARIN referente aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Zarin atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de hipoteses de vencimento antecipado e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Companhia referente aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 15.606.000,00	**Quantidade de ativos:** 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 49.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e e 2025. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos recursos referente ao exercício de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciáriamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inocorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022, 2023, 2024 e 2025; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025, janeiro e fevereiro de 2026.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 71.846.000,00	**Quantidade de ativos:** 71846

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 16/07/2029
Taxa de Juros: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2023, 2024 e 2025; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022, aos trimestres de 2023, 2024 e 2025. - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, e aos exercícios de 2023, 2024 e 2025; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022, 2023, 2024 e 2025.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023, dezembro de 2024 e dezembro de 2025; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023, dezembro de 2024 e dezembro de 2025; - Cópia do contrato social das Fiduciantes para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024, junho de 2024 e dezembro de 2025; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a dezembro de 2025; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus aditamentos no RGI competente, acompanhados das matrículas com as AFs averbadas. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus aditamentos registradaos no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto de 2025, outubro de 2025 a março de 2026. - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de alterar as Cláusulas 7.10.2. e 7.10.3.. (22-04-2025) - Recebimento do parecer jurídico que ateste a possibilidade da constituição da Nova Garantia, e dos registros do Termo de Emissão que formaliza essa Nova Garantia. (22-04-2025) - Matrículas atualizadas dos Imóveis Moréias e da Área Desmembrada, com as respectivas averbações da Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias. (17-02-2025)	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída. (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (viii) Fiança; (ix) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (x) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado. (xi) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R$ 1.129.892,23. (xii) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 88.322.000,00	**Quantidade de ativos:** 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023, 2024 e 2025. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de outubro de 2025 a abril de 2026.
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 73.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 73000
Data de Vencimento: 28/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de setembro e dezembro de 2025, janeiro a março de 2026. - Prazo final para a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, a fim de incluir os novos Cronogramas de pagamentos da 1ª e 2ª Séries (conforme aprovado na assembleia de 20/06/2025), referente ao mês de julho de 2025. - Prazo final para a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia de 29/10/2025, referente ao mês de novembro de 2025. - Prazo final para celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI, referente ao mês de novembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Quotas nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Imóveis registrado no RGI competente, bem como cópia das matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações financeiras auditadas anuais do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima referente aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Balancete trimestral do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda referente aos trimestres de 2023, 2° e 4° trimestres de 2024 e 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2025; - Balancete trimestral do condomínio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Balancete trimestral do Consórcio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026. - Verificação do Índice de Cobertura, referente aos meses de julho e agosto de 2023; todos os meses de 2024; todos os meses de 2025; e janeiro e fevereiro de 2026 - Envio do Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura, referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025; e janeiro e fevereiro de 2026. - Laudo de avaliação do imóvel, referente ao exercício de 2025. - Verificação anual do LTV referente ao exercício de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e ao Contrato de Cessão, a fim de incluir as alterações deliberadas na assembleia realizada no dia 04-06-2025. - Declaração do Cedente Shopping Pátio Roraima SPE Ltda atestando a não ocorrência dos eventos de recompra compulsória, referente ao exercício de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima); (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.696.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de novembro de 2025 a abril de 2026.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 61.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de novembro de 2025 a abril de 2026.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes trimestrais da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) referente aos trimestres de 2024 e 2025; - Registro do Termo de Emissão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão no RTD SP e RTD Maceió/AL. - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do Contrato de AF de Quotas no RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento de AF de Quotas no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Relatório de Verificação da destinação dos recursos referente aos exercícios sociais de 2023, 2024 e 2025. - Celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir todas as alterações aprovadas na assembleia realizada no dia 17-07-2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA - SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A..	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Os descumprimentos pecuniários estão sendo tratados em Assembleias Especiais de Investidores, conforme atas disponibilizadas em nosso site. - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025; - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora referente aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Balancete Semestral, bem como a memória de cálculo do ICSD e Certificate of Compliance, referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025; - Celebração do Contrato de AF de Equipamentos, e seus respectivo registro nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022, 2023, 2024 e 2025. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securtização e à Escritura de Emissão, a fim de incluir os cronogramas de pagamentos aprovados na assembleia realizada no dia 22-12-2025.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 43.790.000,00	**Quantidade de ativos:** 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao 2° semestre de 2025; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.164.000,00	**Quantidade de ativos:** 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2025; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; aos trimestres de 2024 e aos trimestres de 2025. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022, 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de São Paulo/SP e Alta Floresta/MT.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 83.065.000,00	**Quantidade de ativos:** 83065
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação referente aos exercícios sociais encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022, referente aos trimestres de 2023, referente aos trimestres de 2024 e referente aos trimestres de 2025; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023, 2024 e 2025; - Laudo de Avaliação atualizado referente ao ano de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 790.865.000,00	**Quantidade de ativos:** 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 33.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 a 2025 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 28/12/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023, 2024 e 2025; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4° trimestre de 2023, aos 1°, 2° e 3° trimestres de 2024, e e aos 1°, 2° e 3° trimestres de 2025; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades Alienantes para atualização da garantia; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Declaração de Comprovação de Destinação de recursos referente ao 2° semestre de 2024, e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, a fim de incluir o novo Cronograma constante no Anexo II da ata da assembleia realizada no dia 30-06-2025. - Obrigação pela Devedora de apresentação da Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs e Cessão Fiduciária de Recebíveis, de modo que sejam oferecidas em garantia das Obrigações Garantidas dos CRI, conforme aprovado na assembleia realizada no dia 30-06-2025.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2023, 1° e 2° semestres de 2024 e 1° e 2° semestres de 2025; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nos RGI competentes, acompanhada das matriculas averbadas; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de São Gonçalo do Amarante, Rio Grande do Norte; -	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD de São Gonçalo do Amarante, Rio Grande do Norte. - Relatório Mensal de Gestão referente a dezembro de 2025.
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 265.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023, 2024 e 2025; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referentes aos trimestres de 2023 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025. - Celebração do Termo de Adesão aos Módulos da Plataforma da CSD BR; - Celebração de aditamento ao "Instrumento Particular de Emissão privada, em até 3 (três) séries, de Letras Financeiras", conforme deliberado na assembleia realizada no dia 14-07-2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades (Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 a 2025; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de NC registrado no RTD SP e Lagoa Santa; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição 2023 a 2025; - Cópia dos TVO dos Empreendimentos, descritos na AGT realizada em 05 de maio de 2025.	
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 61.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 61640
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 a 2025) - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 a 2025; - Cópia do Habite-se do Empreendimento - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis, bem como do seu 1º aditamento registrados nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas, objeto da AGT de 04.12.2025; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do 1º aditamento à Escritura de Emissão na JUCESP, bem como do seu 1º aditamento registrado no RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes, objeto da AGT de 11.11.2025; - Registro da AF Quotas JFL Lorena no RTD SP, bem como do seu 1º aditamento registrado no RTD SP; - Comprovante da Alteração do Contrato Social da SPE JFL Lorena constando a AFQ do 1º aditamento em favor da Sec, registrada na JUCESP
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas Comerciais das SPE 3 e 11, registradas nos RTDs competentes - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI Superveniente), registrados nos cartórios competentes (RGI), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 e 20-08-2025 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Comprovação da destinação dos recursos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (12-2023;12-2024; 12-2025) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2024) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2025) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2025) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2026) - Constituição da Nova Garantia (CF) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025, uma vez que apenas a Nova Garantia de AFI foi excluída na AGT realizada em 21.10.2025;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (ii) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann; e (iii) Nova Cessão Fiduciária de Recebíveis compartilhado com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente aos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025 - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente ao 2° semestre de 2023, 1° e 2° semestres de 2024, e 1° e 2° semestres de 2025; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, a fim de fazer a alteração da cláusula 12.2 do Termo de Securitização, para alterar o prazo de antecedência de Assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, originalmente de 20 (vinte) dias para 8 (oito) dias. - Demonstrações financeiras anuais consolidadas da Devedora referente aos anos de 2025.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 101
Volume na Data de Emissão: R$ 42.634.000,00	**Quantidade de ativos:** 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023), bem como suas respectivas matrículas constando registro em favor da Securitizadora Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (2023 a 2025) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (2023 a 2025) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023 a 2025) Relatórios de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 a 2025) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora (2023 a 2025) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Razão de Garantia calculada pela Sec a partir de 03/2023 a presente data
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (ii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. **IPCA + 11,25% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pedência: - Aditamento ao TS e ao contrato de cessão para fins de alteração e inclusão de novos direitos creditórios, conforme AGT realidada em 30.12.2025	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023 a 2025; - Comprovação do atendimento Valor Mínimo da Garantia, objeto da CF; - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 a 2025; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 a 2025; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro dos atos societários de aprovações das SPEs na Junta Comercial; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP e nos RTDs; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVI; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVII; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVIII; - Escritura da Alienação Fiduciária de Superfície XXX; e - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXX.
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis constando os registros das AFI, conforme cl. 1.10 do Contrato de Cessão;	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: A Diálogo e as demais Cedentes, ao assinarem o respectivo Termo de Adesão e/ou quando da celebração dos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, se comprometem a, em até 120 (cento e vinte) dias, a contar desta data ou da data de assinatura do respectivo Termo de Adesão, conforme o caso, apresentar à Cessionária a certidão de matrícula de todas as Unidades com a averbação do respectivo Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. Caso tais certidões de matrícula não sejam apresentadas em referido prazo, a Diálogo ou a Cedente titular do Crédito Imobiliário oriundo do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária não averbado, deverá realizar a recompra do respectivo Crédito Imobiliário, sendo que o pagamento do Preço de Recompra (conforme abaixo definido) na Conta Centralizadora deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Diálogo ou pela respectiva Cedente de notificação da Cessionária nesse sentido, conforme cl. 1.10 do Contrato de Cessão	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do LTV referente a Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora e dos Fiadores referente ao ano de 2023 a 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente aos semestres de Jul/2023 a Jan/2026; - Laudo de avaliação atualizado do imóvel em AFI, pois há previsão de revisão anual após a emissão do Habite-se do empreendimento, porém até o fechamento do presente relatório, não obtivemos informações sobre o habite-se ou o laudo	
Garantias: (i) Aval prestado por ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA., e OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA. ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel matrícula nº 103.272, do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis, Estado de Santa Catarina; (iii) Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% do capital da ELLIOT EMPREENDIMENTOS LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Quotas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 53.402.000,00	**Quantidade de ativos:** 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Conforme o Fato Relevante disponibilizado no site da Emissora em 12/03/2026, a Devedora da emissão entrou com pedido de recuperação extrajudicial, processo nº 4036772- 74.2026.8.26.0100, em	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da comarca de São Paulo/SP (?Recuperação Extrajudicial?), contudo, os créditos dos CRI não foram listados na relação dos créditos sujeiros à Recuperação Judicial. Adicionalmente, a Emissora informou que a Recuperação Judicial, não configurou Evento de Recompra Compulsória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 123
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 28/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252. **100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD Jundiaí; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Cópia das apólices de seguro renovados; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023 a 2º semestre de 2025; - Relatório de Monitoramento mensal feito pelo Agente de Monitoramento referente ao exercício de 2023 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Avalista PJ (exercício social 2023 a 2025);	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matricula 200.051 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios , bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez; (VI) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024 e 12/2025	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024 e 12/2025	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 25.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão Mínima de Garantia do Imóvel Alienado - 12/24 - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado - 12/24 - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios - 2023 a 2025 - DF da Devedora, bem como verificação do índice financeiro de 2024 e 2024	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora (V) Aval prestado por SANTA CLARA PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 187.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 a 12/2025; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 a 2025.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciário, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro e Brasília - Cópia das alterações dos contratos sociais das sociedades Hospital Placi Barra Ltda., Sociedade Hospitalar 4 de Julho Ltda., Setre - Serviço de Tratamento e Reabilitação Especializada ltda. E Hospital Placi Brasilia Ltda., constando a AF de Quotas em favor da Opea - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 4° trimestre de 2024 e todos os trimestres de 2025 - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 2023 a 2025	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciantes e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 161.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Cópia do comprovante de recebimento, pela Locatária, da notificação da Cessão dos Créditos.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula n° 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 305000
Data de Vencimento: 26/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023 a 2025, conforme Contrato de Cessão Fiduciária cl. 1.2.2 - Cópia do Contrato de Créditos registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI - Cópia das matrículas 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 constando o registro acima tendo em vista o compartilhamento com o CRI da presente emissão
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP; (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 68.849.000,00	**Quantidade de ativos:** 68849
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/05/2037	
Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH e SP - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 a 2025 - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Cópia das matrículas da Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto das matrículas nº 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (Imóveis), constando o registro da AFI em favor da Securitizadora - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humbergema, objeto da matrícula n° 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula n° 24.377 e n° 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante n° 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de rating 2024 e 2025 - Cópia da declaração, assinada por representante legal da Devedora, Hatake e das Sociedades Fiadoras, com poderes para tanto na forma de seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, bem como declaração prestada pelo Sergio Maeoka, conforme aplicável, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora; e (iii) a alocação dos recursos nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 2023 a 2025 - Cópia da nova procuração substancialmente nos moldes do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de expiração da procuração a ser renovada 2024 e 2025	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de n° 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 658.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 658000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 156
Volume na Data de Emissão: R$ 59.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 59290
Data de Vencimento: 24/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos Relatórios de Medição pelo Agente de Medição referente desde a data da emissão da operação até a presente data, bem como a comprovação da destinação dos recursos; - Cópias das demonstrações financeiras anuais da Avalista Wust e da Devedora Dom ref. a 2024 e 2025 (caso este último já esteja finalizado); - Cópias atualizadas dos contratos sociais das Sociedades, cujas quotas foram dadas em garantia da Securitizadora: Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Cópia da matrícula nº 48.684 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel comprovando o registro da garantia em favor da Securitizadora; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da Cessão Fiduciária; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da NC e seu 1º aditamento; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da AF de Quotas de Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; - Envio da a relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária desde a data da emissão da operação até a presente data, bem como cópia dos Termo de Cessão para tais novos contratos, objeto da CF em favor da Securitizadora. Caso não tenham sido firmados os Contratos de Venda de Unidades, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIOCASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora ref. a 2025 - Comprovação da Destinação dos recursos ref. a 2025	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente aos exercícios de 2023 a 2025; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;- Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2025;	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 48.188.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 48188
Data de Vencimento: 30/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3, caso os Créditos Imobiliários tenham passado à atender as Condições da Alienação Fiduciária, prevista na cl. 4.7 do Contrato de Cessão - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras - TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 172
Volume na Data de Emissão: R$ 51.697.000,00	**Quantidade de ativos:** 51697
Data de Vencimento: 14/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio ao locatário CBD da notificação da cessão dos créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 58.068.000,00	**Quantidade de ativos:** 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: liberada em 2024; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 167
Volume na Data de Emissão: R$ 84.913.000,00	**Quantidade de ativos:** 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 149
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante USINA SOLAR FOTOVOLTAICA LEME, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de 2026; - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante LG I GERAÇÃO, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de 2026.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 147
Volume na Data de Emissão: R$ 38.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 38400

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 13/03/2029
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 3º Aditamento ao Contrato de Locação - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de Seguros vigente e constando o endosso em favor da securitizadora, conforme previsto no 3º Aditamento ao Contrato de Locação e Cl. 7.1.2 (j) e (k) do TS - Cópia das Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora 2025
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança do Contrato de Cessão pelo Fiador acima, como principal pagador e solidariamente responsável com a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas da Cedente, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão; (III) Fiança do Contrato de Locação prestada pelo Fiador acima no Contrato de Locação, em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação; (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (V) Seguro;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º, 3º, 4º, 5º e 6º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Belem - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD Belem - Cópia das matrículas dos Imóveis listados no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia dos balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023 a 2025 - Cópia da comunicação aos devedores dos Direitos Creditórios conforme Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: São os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: a Fidiciante cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 119.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original.
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 609.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 609600
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 162
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matricula n° 67.462, registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 21300
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 67.357.000,00	**Quantidade de ativos:** 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 135.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis mat 120 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula 120; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Cópia do Habite-se e dos Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos Imóveis em garantia, conforme AGT de 27/08/2024 - DF da Devedora e das garantidoras - Relatório de Direitos Creditórios	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis conforme especificados no presente relatório; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 a 2025	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: A operação virou a 290E da True Securitizadora. Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 74.999.016,12	**Quantidade de ativos:** 74905
Data de Vencimento: 28/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes Semestrais da Devedora referente aos semestres de 2024 e 2025 - Registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis Grand Mercure no RGI competente (23-05-2024) - Registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis Berrini no RGI competente (23-05-2024) - Declaração do representante legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2024 e 2025. - Termo de Liberação do Ônus Existente para registro da Cessão Fiduciária (01-04-2024) - Relatório de Classificação de Risco Anual (23-02-2024) - Renovação dos Laudos de Avaliação dos Imóveis referente ao exercício de 2025. - Verificação Semestral do Índice de Cobertura e da Dívida Líquida referente aos anos de 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 196.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2024. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) que não foi informada sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referente ao ano de 2024; - Comprovação da Destinação Futura por relatório, nos moldes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, a respeito da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis, aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, bem como o envio dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamento realizado no período para cada Imóvel referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - (a) cópia das demonstrações financeiras completas, consolidadas e auditadas da Emissora e das Fiadoras relativas ao exercício social de referência, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; (b) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (c) declaração, assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (c.1) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Debenturista; (c.2) que os bens e ativos da Emissora foram mantidos devidamente assegurados; e (c.3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a (a) alterar a Emissora para a CLI Sul e (b) excluir a CLI Sul como Fiadora da Emissão, para realização da Incorporação da Emissora pela CLI Sul.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Envio da matrícula n° 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e referente ao 1° e 2° semestres de 2025. - Atualização do laudo de avaliação do Imóvel (originalmente emitido pela Compor Arquitetura e Construções Ltda.
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 214
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando a validade das disposições contidas nos documentos da emissão e a inexistência de hipóteses de vencimento antecipado referentes aos anos de 2023, 2024 e e 2025; - Demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Devedora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., referentes aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Declaração assinada por representantes legais da Devedora com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, referentes aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

utilizados como base para o cálculo, referentes aos anos de 2023, 2024 e 2025; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, por meio do envio de Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e o 2° semestres de 2024 e 1° e o 2° semestres de 2025. - Celebração dos contratos de garantias compartilhadas (Alienação Fiduciária de Ações ? SPEs II JFL 125 e JML; Imóveis JML 747 II, JFL 125 II e Terreno Mena Barreto). Celebração de aditamento à Escritura de Emissão, de modo a refletir as deliberações tomadas na assembleia de 10-12-2024. - Celebração de segundo aditamento ao Termo de Securitização, de modo a refletir as aprovações tomadas na assembleia de 10-12-2024. - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as deliberações tomadas na assembleia de 10-12-2024. - Celebração de aditamento aos contratos de garantia (Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU e Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU).
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024. - Comprovação da Destinação Futura referente aos 1° e 2° semestres de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 280.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023). - Cálculo do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; - Celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 09-01-2026. - Verificação do Índice de Conclusão de Obra (Mínimo 1,02x) para apuração de cobertura e excedente do Fundo de Obras, referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, junho, julho, setembro, outubro e dezembro de 2025; e fevereiro de 2026. - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (Seguros de Riscos de Engenharia); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (Seguros de Responsabilidade Civil, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, Seguros da Obra); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (Seguros Performance Bond).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 1.161.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1161000
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024 e 2025.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 202
Volume na Data de Emissão: R$ 320.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Relatório contemplando o percentual de alocação dos recursos nos Projetos Elegíveis, a descrição dos Projetos Elegíveis que foram financiados com tais recursos e os impactos socioambientais, conforme indicadores definidos no Framework. - Contratação de novas apólices de Seguros referente ao ano de 2024 e 2025; - Memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do ICSD Mínimo referente ao ano de 2024 e 2025; - Declaração assinada pelos representantes legais da Devedora, nos termos de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares das Notas Comerciais e-ou Titulares dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social referente ao ano de 2024 e 2025; - Cópia das informações semestrais atualizadas relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com os princípios	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Comprovação da destinação dos recursos nos Projetos Elegíveis e os impactos socioambientais referentes aos 1° e 2° semestres de 2025. - Demonstrações financeiras completas e auditadas acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes referente ao ano de 2024 e 2025. - Verificação do valor dos equipamentos, por meio de envio das demonstrações financeiras anuais das Alienantes Fiduciantes e declaração assinada. - Atualização do relatório de rating da emissão, referente ao exercício de 2025.
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024, e janeiro a dezembro de 2025. - Balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Planilha acerca dos Créditos Imobiliários, com a conciliação do fluxo de recebíveis, referente a todos os meses de 2024 e 2025. - Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme estabelecido em assembleia até fevereiro de 2026. - Celebração do aditamento ao Termo de Securitização para atualizar o cronograma de pagamentos. - Prazo final para a Fiduciante ou a Sociedade enviar cópia do contrato social atualizado, referente aos meses de dezembro de 2024 e dezembro de 2025.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo. - Cópia dos balancetes gerenciais internos e consolidados pela Emissora referente ao 4T de 2024 e 2025; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora e da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI referente aos anos de 2024 e 2025. - Relatório de Monitoramento de Recebíveis, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, referente a antecipação ou pré-pagamento dos Recebíveis devidos por qualquer um dos devedores das unidades autônomas do Empreendimento Jardins Marselha referente aos meses de janeiro a dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes. - Contratação dos Seguros; - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e 1° e 2° semestres de 2025. - Comprovação pela Devedora de que os seguros foram devidamente contratados, referente ao mês de janeiro de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 223
Volume na Data de Emissão: R$ 140.766.000,00	**Quantidade de ativos:** 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente. - Celebração da Alteração Contratual da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas. Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário referente aos meses de fevereiro de 2024 a dezembro de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e da SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício social de 2024 e 2025. - Cópia do contrato social da Sociedade atualizado. - Relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior referente aos meses de março de 2024 a dezembro de 2025. - Declaração firmada por representantes legais da Companhia atestando a validade das disposições da Escritura de Emissão e a não ocorrência de inadimplemento, relativas ao exercício social de 2024 e 2025. - Comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1° e 2° semestres de 2025. - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão, a fim de prever a alteração da cláusula 8.1.2, bem como a cláusula 6.1.2, item (p), conforme aprovado na assembleia realizada no dia 29-10-2025. - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2025.	
Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 12.267.000,00	**Quantidade de ativos:** 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referente aos exercícios de 2024 e 2025. - Envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 241
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do 1º e do 2° Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente (15-04-2024) - Demonstrações financeiras completas anuais da Cedente referente aos exercícios de 2024 e 2025. - Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores. - Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários, referente aos meses de junho a dezembro de 2024; e todos os meses de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e ao Contrato de Cessão, a fim de incluir a Nova Cedente (AGT de 07/07/2025). - Recomposição do Fundo de Reserva (conforme aprovado na assembleia de 13/10/2025). - Celebração do 2º aditamento ao Termo de Securitização, a fim de incluir as alterações aprovadas nas assembleias de julho e agosto de 2025.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficiária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes da Devedora referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025; - Cópia de relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Relatório de Rating referente ao exercício de 2025.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente, referente aos exercícios de 2024 e 2025; - Declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora, referente aos exercícios de 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 232
Volume na Data de Emissão: R$ 93.816.000,00	**Quantidade de ativos:** 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Cedente consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM, referente ao ano de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 216.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do extrato atualizado do Fundo -> BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO com data base de 31/12/2024 e 31/12/2025; para verificação da manutenção de 100% das cotas sênior Classe A em garantia em favor da Opea. - Cópias dos laudos de avaliação dos imóveis (2023/2024/2025); - Cópia do CVC assinado; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de Imóveis registrados nos RTDs; - Cópia do Contrato de Cessão registrados nos RTDs;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 215
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Contrato de AF de Equipamentos registrado no RTD SP; - Termo de Emissao de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas e da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2024. - Envio do registro da CCI na B3. - Envio do relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente aos 1° e 2° semestres de 2024 e 1° e 2° semestres de 2025. - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas referentes ao exercício social anterior, referente ao exercício de 2025. - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras da Emitente referentes ao exercício social anterior, referente ao exercício de 2025.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 231
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, referentes ao 2° semestre de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024; e ao 1° e 2° semestres de 2025; - Cópia de demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas aos 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2024 e 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2025; - Comprovante da vinculação da CCI ao CRI na B3. - Cópia atualizada da matrícula do Imóvel nº 50.797 do 2º Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu-PR.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIOCASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n° 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 529.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas informações semestrais (ITR) completas e revisadas pelos auditores independentes da Devedora relativas aos 1º e 2° Semestres de 2024, e aos 1º e 2° Semestres de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, a fim de alterar o Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures. - Demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes, referente ao exercício de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente aos períodos de 1º e 2º Semestres de 2024 e 1º e 2º Semestres de 2025. - Demonstrações Financeiras da Devedora acompanhada da memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2025.
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 207
Volume na Data de Emissão: R$ 19.785.000,00	**Quantidade de ativos:** 19785
Data de Vencimento: 10/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado no RTD de SP. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de outubro de 2025 a abril de 2026.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.409.000,00	**Quantidade de ativos:** 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício de 2025. - Demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, referente ao exercício de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 227
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 26/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Balancete das Garantidoras, bem como informações a respeito das vendas dos Imóveis Garantia, referente ao período de Maio de 2024 até Fevereiro de 2026 - Recebimento de informações a respeito das distribuições de lucros, juro sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimentos da Companhia, referente ao período de Maio de 2024 até Fevereiro de 2026 - Cronograma Físico-Financeiro atualizado do Empreendimento Imobiliário Galleria , referente ao período de Maio de 2024 até Fevereiro de 2026 - Relatório de Obras atualizado do Empreendimento Imobiliário Galleria, referente ao período de Maio de 2024 até Fevereiro de 2026 - Cópia do laudo de avaliação, contendo o valor de mercado e o valor de liquidação forçada atualizado do imóvel, devidamente elaborado por Avaliador Autorizado de acordo com normas técnicas emitidas pela ABNT vigentes na data de sua celebração (06-01-2025) - Recebimento da prestação de contas, referente destinação de recursos para a realização de Destinação Futura referente aos exercícios de 2024 e 2025. - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, a fim de alterar a ordem dos itens (x) e (xii) da Cláusula 10.14. - Relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo para obtenção dos índices, referente ao exercício de 2025. - Prazo final para o recebimento de declaração assinada pelos representantes legais da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora atestando a validade das disposições e inexistência de vencimento antecipado, referente ao exercício de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora e da Fiadora, referente ao exercício de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 305
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinado pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados (a) 261.260,37052960 cotas do Fundo de titularidade de FHB; (b) 99.033,34410780 cotas do Fundo de titularidade do Adriano; (c) 97.631,28393280 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ n° 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.324.000,00	**Quantidade de ativos:** 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos Contratos de AFP registrados nos RTDs; - Declaração Anual do Cedente; - DF das Sociedades, cujas quotas estão em garantia; - DF do Cedente - Comprovante da destinação dos recursos, objeto, incluive, das AGTs de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; e (vii) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 18.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação dos recursos - DF da Devedora e Garantidores - Cópia registrada no RTD do Contrato de CF - Cópia registrada no RTD do Contrato de Cessão - Cópia das matrículas constando os registros das AFI em favor da Sec	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 254
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de monitoramento, referente ao período de Setembro de 2024 a Fevereiro de 2026; - Cópia do relatório de medição, referente ao período de Setembro de 2024 a Fevereiro de 2026; - Documentos de Destinação comprovando a destinação dos recursos referente aos exercícios de 2024 e 2025. - Laudos de Avaliação dos Imóveis em Garantia (Fidalga e Acopiara). - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado (31-03-2025). - Cópia das demonstrações financeiras devidamente consolidadas das Avalistas (31-03-2025) - Cópia das demonstrações financeiras devidamente consolidadas das Devedora (31-03-2025) - Cópia das demonstrações financeiras devidamente consolidadas das Garantidoras (31-03-2025) - Cópia atualizada e vigente das respectivas matrículas mães ou das matrículas com a respectiva individualização das Unidades conforme aplicável, de cada um dos Empreendimentos (31-03-2025)	
Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre sobre o imóvel objeto da matrícula n° 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 52.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec; - Cópia da escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do 1º e 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para o LTV; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 320
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: sobre a totalidade das quotas de emissão da (a) EMPREENDIMENTO VIVACORP ? VISIO HOME SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.699.566/0001-10, e (b) ALIANÇA 020 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.178.255/0001-40; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas e Liquidez; e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 430
Volume na Data de Emissão: R$ 38.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 38300
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025. - Documentos de Destinação dos Recursos referentes ao exercício de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 441
Volume na Data de Emissão: R$ 21.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 21750
Data de Vencimento: 25/11/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo. - Contrato de Cessão Fiduciária e o seus 1º aditamento registrado no RTD de São Paulo. - Endosso da apólice de seguro de responsabilidade civil.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.741.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de pagamento da corretagem e dos tributos incidentes sobre os recebíveis (2024 e 2025) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no Cartório RTD de Belém - PA (22-10-2024) - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no Cartório RTD de Belém - PA (23-10-2024) - Cópia da alteração do contrato social da Sociedade, prevendo o gravame do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea, devidamente registrado na JUCEPA (23-10-2024) - Verificação dos índices mínimos (2024 e 2025) - Relatórios de monitoramento previstos na CF (2024 e 2025) - Relatórios contendo dados informacionais previstos na CF (2024 e 2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 560.851.000,00	**Quantidade de ativos:** 560851
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4183% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia do livro de registro das ações nominativas da JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A. constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia da 3º aditamento à escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para a razão de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

garantia; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025; - Cópia da DF de Corbas Administradora ref. a 2024 e 2025
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 310
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) BRAFIC SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.359.685/0001-62, e (b) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente de Quotas - Alienação Fiduciária superveniente sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os direitos creditórios atuais ou futuros, detidos e a serem detidos, pela Fiduciante, decorrentes da celebração de compromissos de venda e compra referentes à comercialização já realizada ou a ser realizada, da totalidade das Unidades Autônomas Brafic integrantes do Empreendimento Alvo, conforme identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 78.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 78000
Data de Vencimento: 29/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, referente ao exercício de 2025. - Relatório referente à destinação de recursos, referente ao 1° e ao 2° semestres de 2025. - Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. - Demonstrações financeiras trimestrais da Emitente, referente aos 2°, 3° e 4° trimestres de 2025. - Declaração referente a ocorrência ou Evento de Vencimento Antecipado, referente ao exercício de 2025. - Cópia da matrícula atualizada do Imóvel, constando a alienação fiduciária de imóvel.	
Garantias: (a) a Alienação Fiduciária de Quotas; (b) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) a Cessão Fiduciário de Recebíveis; (d) o Fundo de Reserva; e (e) o Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 340

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente a 2025; - AF de Propriedade, devidamente registrada; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na Junta Comercial; - Livro de registro de Debêntures constando o gravame em favor da Securitizadora; - Laudo de avaliação, referente a 2025; - Aditamento aos documentos da emissão, decorrentes das AGTs de 2025.	
Garantias: (i) Fiança- Fiança prestada pelo (a) Fundo de Investimento de Participações Matarazzo - Multiestrategia (CNPJ nº 27.368.734/0001-84); (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente- Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente dos imóveis (i) Garagem nº 2 e (ii) Unidade Autônoma Mall, inscritas sobre a matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ; e (iv) Fundos: Despesas, Reservas e Liquides.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 338
Volume na Data de Emissão: R$ 165.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 165000
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente a valores devidos às fiduciantes pelos adquirentes de unidades imobiliárias, por meio de Boletos, os quais deverão transitar pelas contas vinculadas e todos os direitos atuais e futuros, detidos e a serem detidos pelas Fiduciantes contra o Banco Depositário, como resultado dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos detidos nas Contas Vinculadas; e (ii) Fiança: Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 15.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 15700
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Cópia das DF de 2025 da Voltxs e UFV GD TM; Comprovação da destinação dos recursos em 2025; e Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos da AGT de 2025	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 58.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 58270
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9405% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 64.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 64945
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação de recursos ref. a 2025; - Cópia de Instrumento de de Alteração do Contrato Social devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Petrolina-PE; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 403
Volume na Data de Emissão: R$ 26.028.000,00	**Quantidade de ativos:** 26028
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado. - Comprovação da destinação dos recursos referente ao 2° semestre de 2025. - Relatório gerencial descritivo de vendas do empreendimento desenvolvido pela Vari IV referente aos meses de janeiro a dezembro de 2025. - Acompanhamento de obras da Vari IV, elaborado pela ABR Gerenciamento e Engenharia Ltda referente aos meses de janeiro a dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob os Proventos da Participação Societária VARI IV; (ii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 16.795.553,00	**Quantidade de ativos:** 16795553
Data de Vencimento: 10/02/2033	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Urbe365 Paulínia Empreendimentos Imobiliários devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Contrato social da Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 400
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,98% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos Recursos referente ao exercício de 2025. - Cópia da matrícula n° 27.723 do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema/MG, devidamente averbada. - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, referente ao exercício de 2025. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Extrema-MG. - Demonstrações financeiras contábeis e declaração de validade das disposições do instrumento e não ocorrência de eventos de inadimplemento referente ao exercício de 2025. - Prazo final para o recebimento do relatório de medição do avanço das obras de cada Empreendimento Alvo, referente aos meses de março a dezembro de 2025; e janeiro a março de 2026.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Empreendimento) referente a matrícula n° 27.723 do Cartório de Registro de Imóveis de Extrema/MG; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Galpão); (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 582
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 27/04/2046	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela (i) ANA MARIA VERONEZE BEIRA, (ii) WALDIR BEIRA JÚNIOR, (iii) ANTONIO RICARDO BEIRA, (iv) JORGE EDUARDO BEIRA, (v) AUGUSTO BEIRA, (vi) CHIARA BEATRIZ BEIRA, (vii) EDUARDO BEIRA, (viii) GIOVANNA ANGÉLICA BEIRA e (ix) MARIANA BEIRA MONTERO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 419
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação dos recursos referente ao exercício de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto a dezembro de 2025 e janeiro a março de 2026. - Balancetes trimestrais da Mitre Realty (para fins de verificação da suficiência da garantia), referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2025. - Balancetes trimestrais não auditados da Emitente e da Mitre Realty, referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2025. - Comprovação do endosso do seguro de obras (responsabilidade civil e riscos de engenharia). - Ata de Aprovação Societária da MTR-44 Administração de Bens (devidamente registrada na JUCESP). - Alteração do Contrato Social da MTR-44 Administração de Bens Ltda (devidamente arquivada na JUCESP). - Relatório referente ao gerenciamento dos pagamentos relacionados à carteira de Direitos Creditórios (venda das Unidades Autônomas), referente aos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025 e janeiro e fevereiro de 2026. - Relatório referente à medição da construção do Empreendimento Imobiliário, referente aos meses de junho, julho, setembro, outubro e dezembro de 2025 e fevereiro de 2026. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. - Demonstrações financeiras da MTR-44 Administração de Bens (para verificação do valor de garantia), referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval cedido por: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da MTR-44 Administração de Bens Ltda, de titularidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sob a matrícula de nº 107.600 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da MTR-44 Administração de Bens, decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas do Daslu Residences São Paulo; e (b) a totalidade dos créditos de titularidade da MTR-44 Administração de Bens mantidos na conta corrente nº 7321-4, agência nº 0001, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), ou na conta corrente nº 99277-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 29.587.000,00	**Quantidade de ativos:** 29587

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 17/06/2030
Taxa de Juros: 100% do CDI + 98% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos Recursos referente ao exercício de 2025. - Recebimento da CCI devidamente registrada na B3. - Apuração do Índice Financeiro (que deverá ser igual ou inferior a 3,0x) referente ao exercício de 2025. - Relatório referente a Classificação de Risco.
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula n° 926 devidamente averbada. - Cópia da Carta Fiança. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto a outubro de 2025, e dezembro de 2025 a abril de 2026. - Prazo final para o recebimento da CCI devidamente registrado na B3. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente, referente ao mês de dezembro de 2025. - Prazo final para o recebimento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 459
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 9,361% do PRE.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão no período entre agosto de 2025 a abril de 2026. - Cópias das matrículas de nº (a) 209.127, (b) 209.128, (c) 209.129, (d) 209.130, (e) 209.131, (f) 209.132, (g) 209.133, (h) 209.134, (i) 209.135, (j) 209.136, (k) 209.137, (l) 209.138, (m) 209.139, (n) 209.140, (o) 209.141, (p) 209.142, (q) 209.143, (r) 209.144, (s) 209.145, (t) 209.146, (u) 209.147, (v) 209.148, (w) 209.150, (x) 209.151, (y) 209.152, (z) 209.153, (aa) 209.154, (bb) 209.155, (cc) 209.156, (dd) 209.157, (ee) 209.159, (ff) 209.160, (gg) 209.161, (hh) 209.162, (ii) 209.163, (jj) 209.164, (kk) 209.173, (ll) 209.174, (mm) 209.176, (nn) 209.177, (oo) 209.178, e (pp) 209.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP devidamente averbadas. - Laudo de Avaliação atualizado dos imóveis. - Comprovação de notificação ao devedores dos Direitos Creditórios, referente à cessão fiduciária, referente aos meses de julho, setembro, outubro e dezembro de 2025; fevereiro e março de 2026. - Escritura de Hipoteca devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. - Prazo final para o recebimento da CCI devidamente registrada na B3. - Demonstrações financeiras da Tellus IV, referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Aenon Empreendimentos, referente ao exercício social de 2025. - Relatório referente à destinação de recursos, referente ao 2° semestre de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantia: (i) Fiança cedida por: Aenon Empreendimentos Imobiliários S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos recursos e/ou valores decorrentes dos da venda, locação e/ou exploração econômica do Empreendimento Garantia; e (b) quaisquer recursos e/ou valores decorrentes de Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) Hipoteca - Hipoteca sobre os imóveis identificados sobre as matrículas de nº (a) 209.127, (b) 209.128, (c) 209.129, (d) 209.130, (e) 209.131, (f) 209.132, (g) 209.133, (h) 209.134, (i) 209.135, (j) 209.136, (k) 209.137, (l) 209.138, (m) 209.139, (n) 209.140, (o) 209.141, (p) 209.142, (q) 209.143, (r) 209.144, (s) 209.145, (t) 209.146, (u) 209.147, (v) 209.148, (w) 209.150, (x) 209.151, (y) 209.152, (z) 209.153, (aa) 209.154, (bb) 209.155, (cc) 209.156, (dd) 209.157, (ee) 209.159, (ff) 209.160, (gg) 209.161, (hh) 209.162, (ii) 209.163, (jj) 209.164, (kk) 209.173, (ll) 209.174, (mm) 209.176, (nn) 209.177, (oo) 209.178, e (pp) 209.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (iv) Alienação Fiduciária Futura.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD. - Verificação do Fundo de Despesas: Observar valor mínimo de R$ 175.000,00, referente aos meses de setembro, novembro e dezembro de 2025. - Verificação da Securitizadora quanto aos Índices Financeiros: Análise das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou balanços trimestrais. - Apuração pela Securitizadora da razão mínima de garantia: Com base no Relatório de Espelhamento (conforme cláusula 5.1.3.7 da Escritura de Emissão). - Aprovações Societárias Garantias (EMB Engenharia, Gran Vic Safira, Villa Vic Votorantim): Tomadas em 28/07/2025 e averbadas na JUCEMG. - Aprovação Societária da Emissora devidamente averbada na JUCEMG. - Declaração e Relatório de Destinação dos recursos (CRI 225): Acompanhados dos documentos comprobatórios. Data: 27/10/2025. - Constituição de garantia adicional (CRI 225): Cessão e promessa de cessão fiduciária dos créditos não utilizados pela Securitizadora. - Relatórios de cumprimento/descumprimento dos Índices Financeiros: Preparados pela Emissora com memória de cálculo detalhada. - Declaração da Emissora sobre Hipótese de Vencimento Antecipado referente ao exercício de 2025. - Comprovação de notificação dos adquirentes dos créditos cedidos: Referente à cessão fiduciária de direitos creditórios. - Relatório de Espelhamento: Contendo verificação de créditos, histórico de auditoria e adimplência dos contratos imobiliários. - Comprovação da quitação integral das obrigações da 20ª emissão (CRI 20): Apresentação do registro nos Cartórios de RTD competentes. - Envio do quadro de obras e cronograma físico-financeiro: Previsão para conclusão de todas as obras vigentes da Emissora e controladas, referente aos meses de agosto de 2025 a janeiro de 2026. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD competente. - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD competente. - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, conforme assembleia de 17/11/2025.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 26/05/2036	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia dos Contratos de AFP registrados nos RTDs; - Declaração Anual do Cedente; - DF das Sociedades, cujas quotas estão em garantia; - DF do Cedente - Comprovante da destinação dos recursos, objeto, incluive, das AGTs de 2025;
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; e (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 494
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 19/09/2035	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 (xxiii) do Termo de Securitização, os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 257.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 257981
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento da CCI, devidamente registrada na B3.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 474
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento das notificações enviadas aos Devedores dos Direitos Creditórios, acerca da cessão fiduciária; - Relatório referente à destinação de recursos referente ao 2° semestre de 2025. - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Recebimento da CCI devidamente registrada na B3; - Ata de Aprovação Societária de Loft Incorporadora Ltda., devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Goiás; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Ata de Aprovação Societária da Lincol Murata Empreendimentos Imobiliários Ltda., devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado da Bahia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; - Ata de Aprovação Societária da Baumann Incorporadora Ltda., devidamente arquivada na Junta Comecial do Estado da Bahia; - Matrícula de nº 56.375 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luis Eduardo Magalhães-BA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Lincoln Murata Empreendimentos Imobiliários Ltda; (b) Loft Incorporadora Ltda.; (c) Baumann Incorporadora Ltda.; (d) Adriano Daniel Baumann; (e) Marisa Fabiane Hoffmann Baumann; (f) Jeferson Mamoru Murata; (g) Emerson Quioto Murata; (h) Angela Miki Murata Tsukamoto; (i) Marçal Eiji Tsukamoto; e (j) Gustavo Veras Pinto Cordeiro; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da Torre Madrid Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Baumann Incorporadora Ltda.; Licoln Murata Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e Loft Incorporadora Ltda; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 34.032 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Adicionais) - Alienação fiduciária sobre imóvel objeto das matrículas de nº (a) 53.199; (b) 53.200; (c) 53.201; (d) 53.202; (e) 53.203; (f) 53.204; (g) 53.205; (h) 53.206; (i) 56.372; (j) 56.373; (k) 56.374; e (l)56.375 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, presente ou futuros, decorrentes da venda ou promessa de venda de imóvel dos Direitos Creditórios; (vi) Fundo de Despesas - Fundo constituído para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação, durante a Operação; (vii) Fundo de Obras - Fundo cujos recursos serão utilizados nas obras do Empreendimento; e (viii) Fundo de Reserva - Fundo constituído para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora ou dos Garantidores durante a operação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento da CCI, devidamente registrada na B3; - Relatório referente à destinação de recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 2° semestre de 2025.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 23/05/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Os comprovantes dos registros das garantias supervenientes em favor da Securitizadora.
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento(Native Residencial Parque), e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades. (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos creditórios (atuais e futuros) vindos da venda de unidades do empreendimento "Skyvision 9 de Julho" em Jundiaí/SP, além do "Sobejo" (valores restantes de eventuais leilões de unidades). (x) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. (xi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel sob o nº 187.648 no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como as futuras unidades autônomas (apartamentos, salões e vagas) do empreendimento "Skyvision 9 de Julho".

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 532
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 12/11/2030	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026. - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referente ao exercício de 2025.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.12 do Termo de Securitização, os CRI não contam com quaisquer garantias além do Regime Fiduciário.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 385.410.000,00	**Quantidade de ativos:** 385410
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: CDI + 96,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 120.978.000,00	**Quantidade de ativos:** 120978
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 94,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 106.349.000,00	**Quantidade de ativos:** 106349
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: PRE + 12,4184% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 526
Volume na Data de Emissão: R$ 58.257.000,00	**Quantidade de ativos:** 58257
Data de Vencimento: 15/01/2047	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da contratação dos Seguros Locador (Seguro de Riscos de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil Geral) e Seguros Locatários (Seguro de Perda da Receita de Aluguéis e Seguro Patrimonial), com endosso dos Seguros à Securitizadora ou a inclusão da Securitizadora como única beneficiária dos Seguros. - Relatório de Medição, elaborados pela Gerenciadora até a Data de Verificação.	
Garantias: (i) Seguro de Perda da Receita de Aluguéis (Seguro de Perda de Aluguéis): Com cobertura mínima de 12 (doze) vezes o valor do Aluguel Mensal vigente e a Securitizadora como única beneficiária. Devendo ser providenciado até a data da Entrega Provisória do Empreendimento. (ii) Seguro Patrimonial: Cobrindo perdas e danos materiais causados ao Empreendimento Imobiliário (como incêndio, raio, explosão, etc.), com cobertura mínima de 100% (cem por cento) do custo total de reposição do Empreendimento Imobiliário e a Securitizadora como única beneficiária. Devendo ser providenciado até a data da Entrega Provisória do Empreendimento. (iii) Seguro Locador : Em garantia de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela (TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO) no Contrato de Locação. (iv) Seguro de Responsabilidade Civil Geral: Limite Máximo de Garantia (LMG) mínimo de 20% (vinte por cento) do Valor Orçado para as obras. (v) Seguro de Riscos de Engenharia: Coberturas típicas para empreendimentos semelhantes ao Imóvel, e LMG mínimo equivalente ao Valor Orçado, e cobertura adicional para propriedades circunvizinhas abrangendo os bens pré-existentes, devendo permanecer válido e em vigor a partir de sua apresentação até a assinatura do Termo de Recebimento Definitivo da Obra ou até a extinção das obrigações garantidas por este seguro. (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel: Será constituída pelo TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO sobre o Imóvel (fração ideal de aproximadamente 16.000m2 de uma matrícula em Indaiatuba/SP), em garantia das Obrigações Garantidas Fundo. (vi) Fundo de Despesa: Constituído mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas (R$ 70.000,00) a partir do Preço de Cessão. O valor mínimo do Fundo de Despesas deve ser de R$ 35.000,00. (vii) Fundo de Reserva: Constituído mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva (R$ 1.150.000,00) a partir do Preço	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de Cessão. O valor mínimo varia: Até a 12ª parcela dos Aluguéis Mensais (inclusive): Valor equivalente a, pelo menos, 2 (duas) parcelas de Aluguéis Mensais; e A partir da 13ª parcela (inclusive): Valor equivalente a, pelo menos, 1 (uma) parcela do Aluguel Mensal. (viii) Fundo de Obras: O valor remanescente do Preço de Cessão (após as deduções iniciais) será retido neste fundo. Seus recursos são destinados ao pagamento dos custos de construção do Imóvel. (ix) Alienação Fiduciária de Cotas: Será constituída pela TZI PROPERTIES HOLDING LTDA sobre a totalidade de suas cotas de emissão do TZI AGATA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (Cotas Alienadas Fiduciariamente) e respectivos direitos econômicos, em garantia das Obrigações Garantidas. (x) Fiança: Prestada pela TZI PROPERTIES HOLDING LTDA. ("Fiadora") no Contrato de Cessão. A fiança é limitada ao valor máximo de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) e está sujeita a uma Condição Resolutiva: será extinta após o adimplemento da segunda parcela do Aluguel Mensal pela Locatária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 515
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,2235% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel - Hamoa Rio Verde acompanhada da(s) matrícula(s) devidamente averbadas; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel - Hamoa Sorriso acompanhada da(s) matrícula(s) devidamente averbadas;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.; (b) JMD Administradora de Imóveis Ltda.; (c) Edilson Pissinati Macedo; (d) Viviane Carvalho Mendonça Macedo; (e) Graziella Barozzi Gomes de Macedo; e (f) Walter Felix de Macedo; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 22.534.934 quotas de emissão da Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamoa Rio Verde) - Alienação fiduciária sobre (a) 105.334; (b) 105.355; (c) 105.414; (d) 105.453; (e) 105.454; (f) 105.455; (g) 105.498; (h) 105.523; (i) 105.531; (j) 105.547; (k) 105.568; (l) 105.569; (m) 105.570; (n) 105.629; (o) 105.412; (p) 105.451; (q) 105.488; (r) 105.489; (s) 105.492; (t) 105.524; e (u) 105.598 do Registro de Imóveis de Rio Verde/GO; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamoa Sorriso) - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Hamora Sorriso); e (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios oriundos das vendas dos Imóveis integrantes do Empreendimento Imobiliário, inclusive daqueles decorrentes dos Contratos de Compra e Venda descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (b) todos os recursos depositados na conta corrente nº 81260-1, agência 8541 mantida no Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Hamoa - Rio Verde Incorporações Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 556
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 24/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da SPE Makai Campeche Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Ommar Incorporações Ltda. e OAD Incorporações Ltda.; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os Direitos Creditórios que mensalmente não forem utilizados pela Opea Securitizadora no âmbito do CRI Existente, de acordo com a "Ordem de Prioridade de Pagamentos" prevista no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 89ª Emissão em Série Única da Opea Securitizadora S.A, e que originalmente seriam devolvidos pela Opea Securitizadora à SPE Makai Campeche Ltda. ; e (b) os direitos creditórios que forem pagos pelos Adquirentes após a quitação do CRI Existente.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 539
Volume na Data de Emissão: R$ 210.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 210000
Data de Vencimento: 17/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Debêntures constando a averbação das debêntures em favor da Opea; e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o gravame da garantia em favor da Opea.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 33.660; (b) 40.074; (c) 40.075; (d) 40.076; e (e) 40.077 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,47% do Norte Shopping e 67,25% do Nações Shopping; (b) os direitos creditórios referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação pagos na conta vinculada (1) nº 13041362-8, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13023569-3, agência 2271 do Banco Santander; (c) 72,48% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping e 67,25% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Nações Shopping; e (d) todos os direitos creditórios depositados na conta vinculada (1) nº 13062399-9, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13013951-1, agência 2271 do Banco Santander.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 130.004.000,00	**Quantidade de ativos:** 130004
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 14,7% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 529
Volume na Data de Emissão: R$ 118.506.000,00	**Quantidade de ativos:** 118506
Data de Vencimento: 15/12/2028	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 112,5% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita de titularidade da BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco Depositário). (ii) Fundo de Reserva - Um montante de R$ 9.500.000,00 é depositado na primeira data de integralização e o valor em conta deve equivaler, a todo momento, à soma da Remuneração de cada série devida no mês anterior, multiplicada por 4 (quatro).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 543
Volume na Data de Emissão: R$ 60.672.000,00	**Quantidade de ativos:** 60672
Data de Vencimento: 02/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - Alienação fiduciária sobre os imóveis, objeto das matrículas 137.034 à 137.049 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes (a) do Contrato de Locação Sompo; e (b) dos demais contratos de locação do imóvel, objeto da matrícula de nº 72.421 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Fundo de Liquidez; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Despesas Iniciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 542
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Envio das matrículas constando os registros das AFI em favor da Sec.	
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Antonio Roberto de Matos; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Milos): Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Milos); e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Sun): Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Sun).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 488
Volume na Data de Emissão: R$ 276.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/12/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7895% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Cópia da apólice de seguro.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel - A alienação da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 108.869 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína. (ii) Seguros: Endosso das apólices de seguro dos imóveis em favor da Emissora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 567
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 26/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Q2 Empreendimentos e Participações Ltda., (b) Thiago Maggi Quartiero; e (c) Luciano Maggi Quartiero; (ii) Coobrigação - Coobrigação assumida pela Margarita Empreendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 1.000 quotas da SPE Empreendimentos Direitos Humanos Ltda., de titularidade da Q2 Empreendimentos e Participações Ltda., representativas de 100% do seu capital social; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes do Contrato de Compra e Venda dos Imóveis, objeto de matrícula de nº 169.814 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 496
Volume na Data de Emissão: R$ 77.161.000,00	**Quantidade de ativos:** 77161
Data de Vencimento: 23/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Sobre os Galpões G7 Suape, G8 Aratu, G9 Aratu e G10 Aratu, prestadas pela Cone S.A., Cone Aratu Fase 1A S.A. e Cone Aratu S.A.. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Sobre as receitas de exploração dos Galpões G7 Suape e G9 Aratu. (iii) Aval: Prestado pela Cone S.A. em caráter irrevogável e irretratável. (iv) Fundos de Reserva e Despesas: Constituídos pela Cone Aratu Fase 1A S.A., mediante retenção de recursos da integralização. (v) Seguros: Endosso de apólices de Seguro de Obras (G9 Aratu) e Seguro Patrimonial (G7 e G9) em favor da Securitizadora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 573
Volume na Data de Emissão: R$ 178.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 178000
Data de Vencimento: 30/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente: Comprovante do registro da AFI em favor da Sec.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de quotas representativas de 41,43% do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda e alienação fiduciária de quotas representativas de 25% do capital social da CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária de 123 unidades hoteleiras localizadas no Condomínio The Five - East Batel,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

em Curitiba/PR, sob as matrículas nº 104.068 a 104.244 do Oficial de Registro de Imóveis de Curitiba - 6ª Circunscrição.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 458
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Prestada pela Devedora, incidindo sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do empreendimento Skyvision 9 de Julho. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Garantidores (sócios), abrangendo 100% do capital social da Devedora. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada pela Devedora, sobre os recebíveis presentes e futuros da venda das unidades do empreendimento. (iv) Aval: Garantia fidejussória prestada por Carlos Alberto Martins, Aloana Payoletti Faria Martins (Avalistas PF) e Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. (Avalista PJ). (v) Fundos de Reserva, Despesas e Obras: Mantidos em conta centralizadora para suportar pagamentos e custos da obra. (vi) Endosso de Seguros: Seguros de engenharia e responsabilidade civil contratados pela Devedora com a Securitizadora como beneficiária	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 528
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 26/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Avalistas: AR Participação, AR Desenvolvimento, Alfapar e Davipar. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada por: Creta Incorporação e Participação Ltda. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Prestada por: AR Participação e AR Desenvolvimento. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Prestada por: Creta Incorporação e Participação Ltda. (v) Fundos: Devedora (Creta), via retenção de fluxos.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 572
Volume na Data de Emissão: R$ 209.004.000,00	**Quantidade de ativos:** 209004
Data de Vencimento: 02/08/2028	
Taxa de Juros: PRE + 9,1684% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Prestadas pela Cedente (One TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) em favor da Securitizadora, que detém a titularidade fiduciária em benefício dos investidores do CRI. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada por SA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (representado pela sua administradora, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.). (iii) Fundo de Despesas: Mantido em conta centralizadora de titularidade da OPEA SECURITIZADORA S.A. e deve ser recomposto pela ONE TF REBOUÇAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. sempre que o seu saldo for inferior a R$ 50.000,00.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 534
Volume na Data de Emissão: R$ 63.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 63900
Data de Vencimento: 27/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 548
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada pela Botafogo (24,5% do Botafogo Praia Shopping) e pela Ancar IC (15% do Shopping Iguatemi Porto Alegre). (ii) Cessão Fiduciária: Sobre recursos de ajuste de preço e percentuais do NOI (Lucro Operacional Líquido) do Botafogo Praia Shopping e do Shopping Iguatemi Porto Alegre . (iii) Aval: Prestado pela Ancar IC S.A. exclusivamente em relação às obrigações das Notas Promissórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 575
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis objetos das matrículas de nº (a) 42.960 e (b) 33.683 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB.; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas da (a) GGP Setai Sailor SPE Ltda. e (b) GGP Setai Aurus SPE Ltda. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes dos contratos de compra e venda de cada unidade autônoma pertencente ao empreendimento; (iv) Fundo de Reserva - Fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora Operacional 1, para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias durante a operação; (v) Fundo de Despesas - Fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora Operacional 1, para fazer frente ao pagamento de despesas da operação; e (vi) Fundo de Obras - Fundo a ser constituído e mantido na Conta Centralizadora Operacional 1, para fazer frente ao pagamento das despesas imobiliárias relacionadas às obras do empreendimento e com o empreendimento objeto de destinação de recursos.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 581
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Esta garantia real incide sobre bens imóveis de titularidade da própria Emissora (Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda.), quais sejam, duas lajes comerciais situadas no empreendimento "HL Faria Limados" com as matrículas nº 189.807 e 189.808 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 579
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 617
Volume na Data de Emissão: R$ 27.113.000,00	**Quantidade de ativos:** 27113
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 604
Volume na Data de Emissão: R$ 159.995.000,00	**Quantidade de ativos:** 159995
Data de Vencimento: 20/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11,348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: (a) Martin Wernighaus; (b) Richard Schwambach; (c) João Batista Saldanha; e (d) All Wert Incorporação e Urbanismo Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 45.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e e 2025. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos recursos referente ao exercício de 2025.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025, janeiro e fevereiro de 2026.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 7.730.000,00	**Quantidade de ativos:** 7730
Data de Vencimento: 30/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (Condições da Alienação Fiduciária); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 42.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2025; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4°	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

trimestre de 2023; aos trimestres de 2024 e aos trimestres de 2025. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022, 2023, 2024 e 2025.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 331.431.000,00	**Quantidade de ativos:** 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 91.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 a 2025 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023, 2024 e 2025; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referentes aos trimestres de 2023 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025. - Celebração do Termo de Adesão aos Módulos da Plataforma da CSD BR; - Celebração de aditamento ao "Instrumento Particular de Emissão privada, em até 3 (três) séries, de Letras Financeiras", conforme deliberado na assembleia realizada no dia 14-07-2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 2	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas Comerciais das SPE 3 e 11, registradas nos RTDs competentes - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI Superveniente), registrados nos cartórios competentes (RGI), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 e 20-08-2025 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Comprovação da destinação dos recursos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. **IPCA + 11,25% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pedência: - Aditamento ao TS e ao contrato de cessão para fins de alteração e inclusão de novos direitos creditórios, conforme AGT realidada em 30.12.2025	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia das matrículas dos imóveis constando os registros das AFI, conforme cl. 1.10 do Contrato de Cessão;	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: A Diálogo e as demais Cedentes, ao assinarem o respectivo Termo de Adesão e/ou quando da celebração dos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, se comprometem a, em até 120 (cento e vinte) dias, a contar desta data ou da data de assinatura do respectivo Termo de Adesão, conforme o caso, apresentar à Cessionária a certidão de matrícula de todas as Unidades com a averbação do respectivo Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. Caso tais certidões de matrícula não sejam apresentadas em referido prazo, a Diálogo	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ou a Cedente titular do Crédito Imobiliário oriundo do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária não averbado, deverá realizar a recompra do respectivo Crédito Imobiliário, sendo que o pagamento do Preço de Recompra (conforme abaixo definido) na Conta Centralizadora deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Diálogo ou pela respectiva Cedente de notificação da Cessionária nesse sentido, conforme cl. 1.10 do Contrato de Cessão

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 00/00/0000	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Conforme o Fato Relevante disponibilizado no site da Emissora em 12/03/2026, a Devedora da emissão entrou com pedido de recuperação extrajudicial, processo nº 4036772- 74.2026.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da comarca de São Paulo/SP (?Recuperação Extrajudicial?), contudo, os créditos dos CRI não foram listados na relação dos créditos sujeiros à Recuperação Judicial. Adicionalmente, a Emissora informou que a Recuperação Judicial, não configurou Evento de Recompra Compulsória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 297233
Data de Vencimento: 18/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matriculas de n° 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1° cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 42.478.000,00	**Quantidade de ativos:** 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 a 12/2025; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 a 2025.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 26/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 30.151.000,00	**Quantidade de ativos:** 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinatto (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 341.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora ref. a 2025 - Comprovação da Destinação dos recursos ref. a 2025	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 164
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente aos exercícios de 2023 a 2025; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;- Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2025;	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de n° 702984-0 mantida na agência n° 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente n° 702983-2 do Banco Depositário;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 12.047.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3, caso os Créditos Imobiliários tenham passado à atender as Condições da Alienação Fiduciária, prevista na cl. 4.7 do Contrato de Cessão - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras - TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 168
Volume na Data de Emissão: R$ 54.237.000,00	**Quantidade de ativos:** 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente)	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4° Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: liberada em 2024; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 167

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 21.558.000,00	**Quantidade de ativos:** 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 e 2025 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) n° 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) n° 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) n° 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1° e 2° leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 510000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 26/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izefler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 256.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 72.481.000,00	**Quantidade de ativos:** 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 a 2025	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação virou a 290E da True Securitizadora. Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Envio da matrícula n° 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e referente ao 1° e 2° semestres de 2025. - Atualização do laudo de avaliação do Imóvel (originalmente emitido pela Compor Arquitetura e Construções Ltda.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matricula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 21/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024. - Comprovação da Destinação Futura referente aos 1° e 2° semestres de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 314.202.000,00	**Quantidade de ativos:** 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023). - Cálculo do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente aos exercícios de 2024 e 2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/10/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e 2025; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de setembro e dezembro de 2025, janeiro a março de 2026. - Prazo final para a celebração de aditamento ao Termo de Securitização, a fim de incluir os novos Cronogramas de pagamentos da 1ª e 2ª Séries (conforme aprovado na assembleia de 20/06/2025), referente ao mês de julho de 2025. - Prazo final para a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia de 29/10/2025, referente ao mês de novembro de 2025. - Prazo final para celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI, referente ao mês de novembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 10.956.000,00	**Quantidade de ativos:** 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; -	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024, e janeiro a dezembro de 2025. - Balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Planilha acerca dos Créditos Imobiliários, com a conciliação do fluxo de recebíveis, referente a todos os meses de 2024 e 2025. - Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme estabelecido em assembleia até fevereiro de 2026. - Celebração do aditamento ao Termo de Securitização para atualizar o cronograma de pagamentos. - Prazo final para a Fiduciante ou a Sociedade enviar cópia do contrato social atualizado, referente aos meses de dezembro de 2024 e dezembro de 2025.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes da Devedora referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025; - Cópia de relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Relatório de Rating referente ao exercício de 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 108.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 108900
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024 e 2025.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente, referente aos exercícios de 2024 e 2025; - Declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora, referente aos exercícios de 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 470.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas informações semestrais (ITR) completas e revisadas pelos auditores independentes da Devedora relativas aos 1º e 2° Semestres de 2024, e aos 1º e 2° Semestres de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, a fim de alterar o Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures. - Demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes, referente ao exercício de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 250

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente aos períodos de 1º e 2º Semestres de 2024 e 1º e 2º Semestres de 2025. - Demonstrações Financeiras da Devedora acompanhada da memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 58.038.000,00	**Quantidade de ativos:** 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício de 2025. - Demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, referente ao exercício de 2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 4.910.000,00	**Quantidade de ativos:** 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referente aos exercícios de 2024 e 2025. - Envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação dos recursos - DF da Devedora e Garantidores - Cópia registrada no RTD do Contrato de CF - Cópia registrada no RTD do Contrato de Cessão - Cópia das matrículas constando os registros das AFI em favor da Sec	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas- SPE BCanton; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas - The First; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel; (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - EBHP; e (xi) Cessão Fiduciária de Recebíveis - The First.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 295

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 165.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec; - Cópia da escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do 1º e 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para o LTV; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.471.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 28/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de pagamento da corretagem e dos tributos incidentes sobre os recebíveis (2024 e 2025) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no Cartório RTD de Belém - PA (22-10-2024) - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no Cartório RTD de Belém - PA (23-10-2024) - Cópia da alteração do contrato social da Sociedade, prevendo o gravame do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea, devidamente registrado na JUCEPA (23-10-2024) - Verificação dos índices mínimos (2024 e 2025) - Relatórios de monitoramento previstos na CF (2024 e 2025) - Relatórios contendo dados informacionais previstos na CF (2024 e 2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 9.461.000,00	**Quantidade de ativos:** 9461
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4637% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia do livro de registro das ações nominativas da JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A. constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia da 3º aditamento à escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para a razão de garantia; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025; - Cópia da DF de Corbas Administradora ref. a 2024 e 2025	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Cópia das DF de 2025 da Voltxs e UFV GD TM; Comprovação da destinação dos recursos em 2025; e Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos da AGT de 2025	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 89.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 89030
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 69.379.000,00	**Quantidade de ativos:** 69379
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 14,3922% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 23.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 23300
Data de Vencimento: 20/12/2034	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação de recursos ref. a 2025; - Cópia de Instrumento de de Alteração do Contrato Social devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Petrolina-PE; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 5.598.519,00	**Quantidade de ativos:** 5598519
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Urbe365 Paulínia Empreendimentos Imobiliários devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Contrato social da Reserva Santa Izabel Empreendimento Imobiliário SPE devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 430
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025. - Documentos de Destinação dos Recursos referentes ao exercício de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 141.391.000,00	**Quantidade de ativos:** 141391
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI + 14,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos Recursos referente ao exercício de 2025. - Recebimento da CCI devidamente registrada na B3. - Apuração do Índice Financeiro (que deverá ser igual ou inferior a 3,0x) referente ao exercício de 2025. - Relatório referente a Classificação de Risco.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula n° 926 devidamente averbada. - Cópia da Carta Fiança. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto a outubro de 2025, e dezembro de 2025 a abril de 2026. - Prazo final para o recebimento da CCI devidamente registrado na B3. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente, referente ao mês de dezembro de 2025. - Prazo final para o recebimento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 78.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 78360
Data de Vencimento: 21/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 a 2025) - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 a 2025; - Cópia do Habite-se do Empreendimento - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis, bem como do seu 1º aditamento registrados nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas, objeto da AGT de 04.12.2025; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do 1º aditamento à Escritura de Emissão na JUCESP, bem como do seu 1º aditamento registrado no RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes, objeto da AGT de 11.11.2025; - Registro da AF Quotas JFL Lorena no RTD SP, bem como do seu 1º aditamento registrado no RTD SP; - Comprovante da Alteração do Contrato Social da SPE JFL Lorena constando a AFQ do 1º aditamento em favor da Sec, registrada na JUCESP
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD. - Verificação do Fundo de Despesas: Observar valor mínimo de R$ 175.000,00, referente aos meses de setembro, novembro e dezembro de 2025. - Verificação da Securitizadora quanto aos Índices Financeiros: Análise das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou balanços trimestrais. - Apuração pela Securitizadora da razão mínima de garantia: Com base no Relatório de Espelhamento (conforme cláusula 5.1.3.7 da Escritura de Emissão). - Aprovações Societárias Garantias (EMB Engenharia, Gran Vic Safira, Villa Vic Votorantim): Tomadas em 28/07/2025 e averbadas na JUCEMG. - Aprovação Societária da Emissora devidamente averbada na JUCEMG. - Declaração e Relatório de Destinação dos recursos (CRI 225): Acompanhados dos documentos comprobatórios. Data: 27/10/2025. - Constituição de garantia adicional (CRI 225): Cessão e promessa de cessão fiduciária dos créditos não utilizados pela Securitizadora. - Relatórios de cumprimento/descumprimento dos Índices Financeiros: Preparados pela Emissora com memória de cálculo detalhada. - Declaração da Emissora sobre Hipótese de Vencimento Antecipado referente ao exercício de 2025. - Comprovação de notificação dos adquirentes dos créditos cedidos: Referente à cessão fiduciária de direitos creditórios. - Relatório de Espelhamento: Contendo verificação de créditos, histórico de auditoria e adimplência dos contratos imobiliários. - Comprovação da quitação integral das obrigações da 20ª emissão (CRI 20): Apresentação do registro nos Cartórios de RTD competentes. - Envio do quadro de obras e cronograma físico-financeiro: Previsão para conclusão de todas as obras vigentes da Emissora e controladas, referente aos meses de agosto de 2025 a janeiro de 2026. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD competente. - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD competente. - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, conforme assembleia de 17/11/2025.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 441
Volume na Data de Emissão: R$ 7.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 7250
Data de Vencimento: 28/12/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo. - Contrato de Cessão Fiduciária e o seus 1º aditamento registrado no RTD de São Paulo. - Endosso da apólice de seguro de responsabilidade civil.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 73.297.000,00	**Quantidade de ativos:** 73927
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: 13,8% do PRE.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento da CCI, devidamente registrada na B3.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 13/11/2030	
Taxa de Juros: 105,5% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento da CCI, devidamente registrada na B3; - Relatório referente à destinação de recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 2° semestre de 2025.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 22/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Os comprovantes dos registros das garantias supervenientes em favor da Securitizadora.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento(Native Residencial Parque), e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades. (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos creditórios (atuais e futuros) vindos da venda de unidades do empreendimento "Skyvision 9 de Julho" em Jundiaí/SP, além do "Sobejo" (valores restantes de eventuais leilões de unidades). (x) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. (xi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel sob o nº 187.648 no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como as futuras unidades autônomas (apartamentos, salões e vagas) do empreendimento "Skyvision 9 de Julho".

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 330.565.000,00	**Quantidade de ativos:** 330565
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 214.529.000,00	**Quantidade de ativos:** 214529
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 12,1891% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 539
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 19/12/2035	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Debêntures constando a averbação das debêntures em favor da Opea; e - Cópia das matrículas dos imóveis constando o gravame da garantia em favor da Opea.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 33.660; (b) 40.074; (c) 40.075; (d) 40.076; e (e) 40.077 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,47% do Norte Shopping e 67,25% do Nações Shopping; (b) os direitos creditórios referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação pagos na conta vinculada (1) nº 13041362-8, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13023569-3, agência 2271 do Banco Santander; (c) 72,48% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping e 67,25% dos direitos creditórios decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Nações Shopping; e (d) todos os direitos creditórios depositados na conta vinculada (1) nº 13062399-9, agência 2271 do Banco Santander; e (2) nº 13013951-1, agência 2271 do Banco Santander.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 69.489.000,00	**Quantidade de ativos:** 69489
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 108% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 529
Volume na Data de Emissão: R$ 22.183.000,00	**Quantidade de ativos:** 22183
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita de titularidade da BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco Depositário). (ii) Fundo de Reserva - Um montante de R$ 9.500.000,00 é depositado na primeira data de integralização e o valor em conta deve equivaler, a todo momento, à soma da Remuneração de cada série devida no mês anterior, multiplicada por 4 (quatro).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 542
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: Envio das matrículas constando os registros das AFI em favor da Sec.
Garantias: Garantias: (i) Aval: Aval cedido por Antonio Roberto de Matos; (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Milos): Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Milos); e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Sun): Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Exto Sun).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 458
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Prestada pela Devedora, incidindo sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do empreendimento Skyvision 9 de Julho. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Garantidores (sócios), abrangendo 100% do capital social da Devedora. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada pela Devedora, sobre os recebíveis presentes e futuros da venda das unidades do empreendimento. (iv) Aval: Garantia fidejussória prestada por Carlos Alberto Martins, Aloana Payoletti Faria Martins (Avalistas PF) e Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. (Avalista PJ). (v) Fundos de Reserva, Despesas e Obras: Mantidos em conta centralizadora para suportar pagamentos e custos da obra. (vi) Endosso de Seguros: Seguros de engenharia e responsabilidade civil contratados pela Devedora com a Securitizadora como beneficiária	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 572
Volume na Data de Emissão: R$ 23.223.000,00	**Quantidade de ativos:** 23223
Data de Vencimento: 09/08/2028	
Taxa de Juros: PRE + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Prestadas pela Cedente (One TF Rebouças Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) em favor da Securitizadora, que detém a titularidade fiduciária em	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

benefício dos investidores do CRI. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada por SA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (representado pela sua administradora, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.). (iii) Fundo de Despesas: Mantido em conta centralizadora de titularidade da OPEA SECURITIZADORA S.A. e deve ser recomposto pela ONE TF REBOUÇAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. sempre que o seu saldo for inferior a R$ 50.000,00.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 305
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 30500
Data de Vencimento: 10/08/2033	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinado pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados (a) 261.260,37052960 cotas do Fundo de titularidade de FHB; (b) 99.033,34410780 cotas do Fundo de titularidade do Adriano; (c) 97.631,28393280 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ n° 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 582
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 27/04/2046	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestado pela (i) ANA MARIA VERONEZE BEIRA, (ii) WALDIR BEIRA JÚNIOR, (iii) ANTONIO RICARDO BEIRA, (iv) JORGE EDUARDO BEIRA, (v) AUGUSTO BEIRA, (vi) CHIARA BEATRIZ BEIRA, (vii) EDUARDO BEIRA, (viii) GIOVANNA ANGÉLICA BEIRA e (ix) MARIANA BEIRA MONTERO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023, 2024 e e 2025. - Relatório mensal de gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a abril de 2026.
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos recursos referente ao exercício de 2025.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 17.163.000,00	**Quantidade de ativos:** 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 39.675.000,00	**Quantidade de ativos:** 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.076.000,00	**Quantidade de ativos:** 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023, 2024 e 2025; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referentes aos trimestres de 2023 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024 e 2025. - Celebração do Termo de Adesão aos Módulos da Plataforma da CSD BR; - Celebração de aditamento ao "Instrumento Particular de Emissão privada, em até 3 (três) séries, de Letras Financeiras", conforme deliberado na assembleia realizada no dia 14-07-2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 1.895.000,00	**Quantidade de ativos:** 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252. **IPCA + 11,25% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pedência: - Aditamento ao TS e ao contrato de cessão para fins de alteração e inclusão de novos direitos creditórios, conforme AGT realidada em 30.12.2025	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 a 12/2025; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 a 2025.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 26/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 404.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 186.132.000,00	**Quantidade de ativos:** 186132
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 a 2025
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A operação virou a 290E da True Securitizadora. Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 105.367.000,00	**Quantidade de ativos:** 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023). - Cálculo do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente aos exercícios de 2024 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; - Celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 09-01-2026. - Verificação do Índice de Conclusão de Obra (Mínimo 1,02x) para apuração de cobertura e excedente do Fundo de Obras, referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, junho, julho, setembro, outubro e dezembro de 2025; e fevereiro de 2026. - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, referente ao mês de dezembro de 2023.
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (Seguros de Riscos de Engenharia); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (Seguros de Responsabilidade Civil, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, Seguros da Obra); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (Seguros Performance Bond).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 236
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes da Devedora referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025; - Cópia de relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024 e referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2025. - Relatório de Rating referente ao exercício de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 122.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 122700
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024 e 2025.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 251
Volume na Data de Emissão: R$ 458.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas informações semestrais (ITR) completas e revisadas pelos auditores independentes da Devedora relativas aos 1º e 2° Semestres de 2024, e aos 1º e 2° Semestres de 2025. - Celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, a fim de alterar o Cronograma de Amortização Programada e Pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures. - Demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes, referente ao exercício de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente aos períodos de 1º e 2º Semestres de 2024 e 1º e 2º Semestres de 2025. - Demonstrações Financeiras da Devedora acompanhada da memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício de 2025. - Demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, referente ao exercício de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA.,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec; - Cópia da escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do 1º e 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para o LTV; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024. - Comprovação da Destinação Futura referente aos 1° e 2° semestres de 2025. - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2025.
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 29.688.000,00	**Quantidade de ativos:** 29688
Data de Vencimento: 17/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4954% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia do livro de registro das ações nominativas da JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A. constando o gravame em favor da Sec, pois recebemos apenas as capas de abertura e de encerramento; - Cópia da 3º aditamento à escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para a razão de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

garantia; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025; - Cópia da DF de Corbas Administradora ref. a 2024 e 2025
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 40.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 40700
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 16,6364% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 68.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 68071
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 22/01/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da destinação de recursos ref. a 2025; - Cópia de Instrumento de de Alteração do Contrato Social devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de Pernambuco; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Petrolina-PE; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 29.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 29022
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7523% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação da Destinação dos Recursos referente ao exercício de 2025. - Recebimento da CCI devidamente registrada na B3. - Apuração do Índice Financeiro (que deverá ser igual ou inferior a 3,0x) referente ao exercício de 2025. - Relatório referente a Classificação de Risco.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 82.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 82140
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 6% do PRE.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula n° 926 devidamente averbada. - Cópia da Carta Fiança. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto a outubro de 2025, e dezembro de 2025 a abril de 2026. - Prazo final para o recebimento da CCI devidamente registrado na B3. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente, referente ao mês de dezembro de 2025. - Prazo final para o recebimento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 59.106.000,00	**Quantidade de ativos:** 59106
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas Comerciais das SPE 3 e 11, registradas nos RTDs competentes - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Superveniente), registrados nos cartórios competentes (RGI), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 e 20-08-2025 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Comprovação da destinação dos recursos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2025.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 68.092.000,00	**Quantidade de ativos:** 68092
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8942% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recebimento da CCI, devidamente registrada na B3.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Os comprovantes dos registros das garantias supervenientes em favor da Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento(Native Residencial Parque), e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades. (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos creditórios (atuais e futuros) vindos da venda de unidades do empreendimento "Skyvision 9 de Julho" em Jundiaí/SP, além do "Sobejo" (valores restantes de eventuais leilões de unidades). (x) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. (xi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel sob o nº 187.648 no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como as futuras unidades autônomas (apartamentos, salões e vagas) do empreendimento "Skyvision 9 de Julho".	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 197.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 197071
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 81.223.000,00	**Quantidade de ativos:** 81223
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7505% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 530
Volume na Data de Emissão: R$ 507.000,00	**Quantidade de ativos:** 507
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: 110% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias reais ou fidejussórias sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 529
Volume na Data de Emissão: R$ 59.311.000,00	**Quantidade de ativos:** 59311
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 15,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão fiduciária da conta corrente de movimentação restrita de titularidade da BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco Depositário). (ii) Fundo de Reserva - Um montante de R$ 9.500.000,00 é depositado na primeira data de integralização e o valor em conta deve equivaler, a todo momento, à soma da Remuneração de cada série devida no mês anterior, multiplicada por 4 (quatro).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 3	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 458
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 22/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Prestada pela Devedora, incidindo sobre o terreno e as futuras unidades autônomas do empreendimento Skyvision 9 de Julho. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Prestada pelos Garantidores (sócios), abrangendo 100% do capital social da Devedora. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Prestada pela Devedora, sobre os recebíveis presentes e futuros da venda das unidades do empreendimento. (iv) Aval: Garantia fidejussória prestada por Carlos Alberto Martins, Aloana Payoletti Faria Martins (Avalistas PF) e Pollo Engenharia e Incorporações Ltda. (Avalista PJ). (v) Fundos de Reserva, Despesas e Obras: Mantidos em conta centralizadora para suportar pagamentos e custos da obra. (vi) Endosso de Seguros: Seguros de engenharia e responsabilidade civil contratados pela Devedora com a Securitizadora como beneficiária	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 564.000,00	**Quantidade de ativos:** 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 44.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 26/12/2027	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 529.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 381.186.000,00	**Quantidade de ativos:** 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: A operação virou a 290E da True Securitizadora. Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; - Celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 09-01-2026. - Verificação do Índice de Conclusão de Obra (Mínimo 1,02x) para apuração de cobertura e excedente do Fundo de Obras, referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, junho, julho, setembro, outubro e dezembro de 2025; e fevereiro de 2026. - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (Seguros de Riscos de Engenharia); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (Seguros de Responsabilidade Civil, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, Seguros da Obra); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (Seguros Performance Bond).	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 234
Volume na Data de Emissão: R$ 107.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 107400
Data de Vencimento: 16/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2025; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024 e 2025.	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente aos períodos de 1º e 2º Semestres de 2024 e 1º e 2º Semestres de 2025. - Demonstrações Financeiras da Devedora acompanhada da memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 437.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro das debêntures nominativas constando o gravame em favor da Sec; - Cópia da escritura de emissão registrada na JC; - Cópia do 1º e 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD; - Cópia do laudo de avaliação utilizado pela Securitizadora para o LTV; - Relatório referente à Destinação de Recursos ref. a 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 549
Volume na Data de Emissão: R$ 19.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 19000
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Os comprovantes dos registros das garantias supervenientes em favor da Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval prestado por Carlos Alberto Martins (Avalista PF), Aloana Payoletti Faria Martins (Avalista PF) e POLLO ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES LTDA. (Avalista PJ). (ii) Fundo de Reserva (iii) Fundo de Obras (iv) Fundo de Juros (v) Endosso de Seguros - Seguro de Engenharia e Seguro de Responsabilidade Civil até a efetiva conclusão das obras e emissão do Habite-se. (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Residencial Poços de Caldas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.. (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel (terreno e o empreendimento "Native	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Residencial Parque") e, consequentemente, sobre as futuras unidades autônomas e individualizadas (Unidades), exceto as Unidades Permutadas. (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros (recebíveis) da POLLO ENGENHARIA RESIDENCIAL, oriundos das vendas atuais e futuras das Unidades do Empreendimento(Native Residencial Parque), e sobre o sobejo (recursos que sobrarem) da eventual excussão das Unidades. (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Direitos creditórios (atuais e futuros) vindos da venda de unidades do empreendimento "Skyvision 9 de Julho" em Jundiaí/SP, além do "Sobejo" (valores restantes de eventuais leilões de unidades). (x) Alienação Fiduciária de Quotas - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da Pollo Engenharia Sky Vision Evolution Jundiai Empreendimento Imobiliario SPE Ltda. (xi) Alienação Fiduciária de Imóveis - Constituição de alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel sob o nº 187.648 no Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, bem como as futuras unidades autônomas (apartamentos, salões e vagas) do empreendimento "Skyvision 9 de Julho".

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 96.631.000,00	**Quantidade de ativos:** 96631
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 133.659.000,00	**Quantidade de ativos:** 133659
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	**Quantidade de ativos:** 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,6055% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos, referente aos períodos de 1º e 2º Semestres de 2024 e 1º e 2º Semestres de 2025. - Demonstrações Financeiras da Devedora acompanhada da memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.676.000,00	**Quantidade de ativos:** 18676
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 186.960.000,00	**Quantidade de ativos:** 186960
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: 0,4% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 152.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 152200
Data de Vencimento: 26/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 813.000,00	**Quantidade de ativos:** 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; - Celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 09-01-2026. - Verificação do Índice de Conclusão de Obra (Mínimo 1,02x) para apuração de cobertura e excedente do Fundo de Obras, referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, junho, julho, setembro, outubro e dezembro de 2025; e fevereiro de 2026. - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, referente ao mês de dezembro de 2023.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (Seguros de Riscos de Engenharia); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (Seguros de Responsabilidade Civil, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, Seguros da Obra); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (Seguros Performance Bond).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 17.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 17783
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 135.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 135190
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 63.197.000,00	**Quantidade de ativos:** 63197
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6679% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000,00	**Quantidade de ativos:** 10
Data de Vencimento: 26/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2025; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2025; - Renovação dos Seguros da operação (2024 e 2025); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025), bem como cópia do índice financeiro da Patriani Holding; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (2024 e 2025); - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, após as AGTs de 2025 e aditamentos; - Cópia do Parecer Jurídico objeto da AGT de 30/09/2025; - Cópia da Matrícula 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matriculas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra); (x) Novas Alienações Fiduciárias dos Imóveis Adicionais, objeto das matrículas 183.446 e 163.985 objeto da nova garantia conforme AGT de 30/09/2025 e 12/12/2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 562
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 21/11/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de AFP - Contrato social de Bauten Miramar constando o gravame em favor da Opea - Contrato de CF - Contrato de AFI e a respectiva matrícula constando o gravame em favor da Opea	
Garantias: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 3.970.000,00	**Quantidade de ativos:** 3970
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 49.939.000,00	**Quantidade de ativos:** 49939
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 165.155.000,00	**Quantidade de ativos:** 165155
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 97,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 108.987.000,00	**Quantidade de ativos:** 108987
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 97% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 441.000,00	**Quantidade de ativos:** 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Cópias das matrículas devidamente averbadas; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 21.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 21600
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 165.087.000,00	**Quantidade de ativos:** 165087
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 0,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 555
Volume na Data de Emissão: R$ 110.706.000,00	**Quantidade de ativos:** 110706
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 12,4631% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 538
Volume na Data de Emissão: R$ 73.566.000,00	**Quantidade de ativos:** 73566
Data de Vencimento: 16/11/2040	
Taxa de Juros: 0,4% do IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Cetus Participações S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 14.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 32500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 129.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 129000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 27/04/2028
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2026. - Declaração dos representantes legais da Emissora atetando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, (ii) a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da emissora referente aos exercícios sociais de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis localizados nas Cidades de Americana, Sumaré e Nova Odessa, todas no Estado de São Paulo, objetos das	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana, SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa, SP; e (iii) Fiança;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 342.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. **IPCA + 9,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até abril de 2026; - Relatório de gestão desde setembro de 2025 até abril de 2026. - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023, 1º e 2º semestres de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023, 1º e 2º semestres de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente. - Apólices de Seguro (Responsabilidade Civil e Riscos de Engenharia) referente ao ano exercício de 2023, 2024 e 2025. - Laudo de Avaliação Atualizado referente ao ano exercício de 2023, 2024 e 2025. - Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP. - Comprovação de Notificação aos Devedores sobre a Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 77.190.000,00	**Quantidade de ativos:** 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º, ao 2º Semestre de 2024, e 1º e ao 2º Semestre de 2025; - Balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023, 1º e ao 2º Semestre de 2024, e 1º e ao 2º Semestre de 2025; - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023, 1º e ao 2º Semestre de 2024, e 1º e ao 2º Semestre de 2025.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa referentes a 1° e 2° semestres de 2023, 1° e 2° semestres de 2024 e 1° e 2° semestres de 2025. - Laudo de avaliação do imóvel atualizado referente aos exercícios de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023, 1° e 2° semestres de 2024 e 1° e 2° semestres de 2025; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de agosto, outubro e dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 32.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos encerrados em 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 do 1º RGI de Nova Adradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023; 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2024; e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 520	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente; - Verificação da Razão Mínima de Garantia (108%) referente aos meses de junho de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 543	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: US$ 173.580.000,00	**Quantidade de ativos:** 173580
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até abril de 2026; - Relatório de gestão desde setembro de 2025 até abril de 2026. - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023, 1º e 2º semestres de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023, 1º e 2º semestres de 2024 e 1º e 2º semestres de 2025; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente. - Apólices de Seguro (Responsabilidade Civil e Riscos de Engenharia) referente ao ano exercício de 2023, 2024 e 2025. - Laudo de Avaliação Atualizado referente ao ano exercício de 2023, 2024 e 2025. - Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP. - Comprovação de Notificação aos Devedores sobre a Cessão de Créditos.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez;	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 25.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 25610
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 47.063.498,19	**Quantidade de ativos:** 45257
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão (todos os meses de 2025); - Verificação da Razão Mínima de Garantia (todos os meses de 2025).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para o envio nvio das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14) (30-04-2025) Observações: Encaminhado e-mail em 13.06.2025 solicitando o envio do documento. Assunto: Solicitação de informações ? 4ª Emissão de CRI da Planeta Sec ? Série 170 (Voltx). Prazo final para o envio nvio das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF) (30-04-2025) Observações: Encaminhado e-mail em 13.06.2025 solicitando o envio do documento. Assunto: Solicitação de informações ? 4ª Emissão de CRI da Planeta Sec ? Série 170 (Voltx). Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (Mínimo R$190.000,00) (20-02-2026) Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (Mínimo R$190.000,00) (23-01-2026) Prazo final para o envio da Destinação dos Recursos com envio de (i) relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI (?Relatório Semestral?), acompanhado (ii) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (iii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, e (iv) cópia das notas fiscais e-ou recibos que atestem que os recursos foram utilizados para a construção de usinas fotovoltaicas como benfeitorias nos Empreendimentos e aquisição de equipamentos imprescindíveis ao funcionamento das referidas usinas (15-07-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2025) Prazo final para o envio da Destinação dos Recursos com envio de (i) relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI (?Relatório Semestral?), acompanhado (ii) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (iii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, e (iv) cópia das notas fiscais e-ou recibos que atestem que os recursos foram utilizados para a construção de usinas fotovoltaicas como benfeitorias nos Empreendimentos e aquisição de equipamentos imprescindíveis ao funcionamento das referidas usinas (12-07-2024) Prazo final para o envio da Destinação dos Recursos com envio de (i) relatório nos termos do modelo constante do Anexo VI (?Relatório Semestral?), acompanhado (ii) dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e (iii) do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, e (iv) cópia das notas fiscais e-ou recibos que atestem que os recursos foram utilizados para a construção de usinas fotovoltaicas como benfeitorias nos Empreendimentos e aquisição de equipamentos imprescindíveis ao funcionamento das referidas usinas (14-07-2023) Prazo final para o envio da declaração da emissora assianda por seru diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) (30-04-2025) Observações: Encaminhado e-mail em 13.06.2025 solicitando o envio do documento. Assunto: Solicitação de informações ? 4ª Emissão de CRI da Planeta Sec ? Série 170 (Voltx). Solicitar envio da declaração da emissora assianda por seru diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) (05-04-2024) Prazo final para o envio da declaração da emissora assianda por seru diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF) (30-04-2025) Observações: Encaminhado e-mail em 13.06.2025 solicitando o envio do documento. Assunto: Solicitação de informações ? 4ª Emissão de CRI da Planeta Sec ? Série 170 (Voltx). Prazo final para o envio da declaração da emissora assianda por seru diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 156.321.000,00	**Quantidade de ativos:** 156321
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; e - Declaração de conformidade referente ao ano de 2025.	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 155.613.000,00	**Quantidade de ativos:** 155613
Data de Vencimento: 15/07/2031	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 6,6747% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; e - Declaração de conformidade referente ao ano de 2025.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - índice de Cobertura de todos os meses de 2025; - índice de Garantia de todos os meses de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas dos Garantidores referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas da Devedora referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora referente aos trimestres de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - índice de Cobertura de todos os meses de 2025; - índice de Garantia de todos os meses de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas dos Garantidores referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas da Devedora referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora referente aos trimestres de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - índice de Cobertura de todos os meses de 2025; - índice de Garantia de todos os meses de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas dos Garantidores referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações financeiras devidamente consolidadas da Devedora referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora referente aos trimestres de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 15/09/2028
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025 e - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025 com a verificação do Índice de Garantia; - Demonstrações financeiras da BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA e da BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA referente ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 340E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 340
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; - Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - Cópia da matrícula com o registro da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Alienação Fiduciária; - Demonstrações financeiras da Gafisa S.A. referentes ao exercício social de 2025; - Demonstrações financeiras da BM Empreendimentos referentes ao exercício social de 2025
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, constituída a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os números 205.698, 205.704, 205.710, 205.712, 205.713, 205.715, 205.720, 205.722, 205.723 e 205.733 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: constituída a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos Imóveis Garantia, de titularidade da Akita, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Locatária (COMERCIAL DE SECOL E MOLHADOS) referente ao ano de 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Cedente (DAL POZZO ADMINISTRADORA) referente ao ano de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice mínimo de garanta de todos os meses de 2025; - Declaração para fins de acompanhamento dos eventos de recompra compulsória, na forma do Anexo III ao Contrato de Cessão referente ao ano de 2024 e de 2025; - Apólice de Seguro Patrimonial renovada; e - Relatório Anual de Rating referente ao ano de 2025.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 46.369.059,00	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fiança renovada referente ao ano de 2024 e 2025; - Renovação da apólice de seguro referente ao ano de 2024 e de 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 14/12/2022	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas anuais da Brashop, em conjunto com a Lojas Havan e FIM Davos, bem como memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Relatório anual de rating emitido referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas anuais da Brashop, em conjunto com a Lojas Havan e FIM Davos, bem como memória de cálculo dos índices financeiros referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Relatório anual de rating emitido referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial.
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Ajuste do Valor da Cessão referente a todos os meses de 2025; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez referente a todos os meses de 2025; - Verificação do Valor do Fundo de Despesas referente a todos os meses de 2025;e - Relatório de Rating referente ao ano de 2025.	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos imobiliários, expedida pela Prefeitura Competente (Manaus) (2024; 2025) - Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel (2023; 2024; 2025) - Envio do comprovante de verificação do Fundo de Reserva (11-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025 - Envio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção-renovação da licença (2025) - Envio da cópia das demonstrações financeiras do Cedente com parecer do auditor independente (2025) - Laudo de Avaliação do Imóvel, contendo o valor de mercado e o valor da venda forçada (2024; 2025) - Envio da apuração do Índice de Cobertura (07-2024; 08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 05-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio do relatório nos moldes do Anexo IV (2025) - Envio da Apólice do Seguro, constando o endosso em favor da Cessionária (2024; 2025) - Envio da declaração-comunicação emitida pela seguradora de que a apólice está em processo de renovação (2024; 2025) - Envio da comprovação do pedido de renovação do Seguro Patrimonial constando endosso em favor da Cessionária (2024; 2025).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção-renovação da licença. (2025) - Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos imobiliários, expedida pela Prefeitura Competente (Manaus) (2024; 2025) - Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel (2024; 2025) - Demonstrações Financeiras do Cedente com parecer do auditor independente. Deverá incluir a apuração do Fluxo de Caixa livre, e resultado do empreendimento auferido em bases mensais, bem como o acumulado anual. Constando o resultado e fluxo de caixa da Sumaúma Estacionamentos (2025) - Comprovante de verificação do Fundo de Reserva (2025) - Laudo de Avaliação do Imóvel, contendo o valor de mercado e o valor da venda forçada. Excepcionalmente, será devido em setembro de 2020 conforme AGT de 28-04-2020 (2025) - Envio do relatório nos moldes do Anexo IV (2025) - Apuração do Índice de Cobertura, sendo certo que entre agosto de 2020 até outubro de 2021, a referida obrigação fica liberada do atendimento dos índices nos termos da AGT de 06-08-2020 (02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da Apólice do Seguro, constando o endosso em favor da Cessionária (2024; 2025) - Comprovação do pedido de renovação do Seguro Patrimonial constando endosso em favor da Cessionária (2025) - Declaração-comunicação emitida pela seguradora de que a apólice está em processo de renovação (2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da cópia das demonstrações financeiras do Cedente com parecer do auditor independente. Deverá incluir a apuração do Fluxo de Caixa livre, e resultado do empreendimento auferido em bases mensais, bem como o acumulado anual. Constando o resultado e fluxo de caixa da Sumaúma Estacionamentos. (2025) - Envio da Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos imobiliários, expedida pela Prefeitura Competente (Manaus) (2024; 2025) - Envio do comprovante de verificação do Fundo de Reserva (01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 11-2024; 06-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da cópia da Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel (2023; 2024; 2025) - Envio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção-renovação da licença (2025) - Envio do Laudo de Avaliação do Imóvel, contendo o valor de mercado e o valor da venda forçada (2024; 2025) - Envio do relatório nos moldes do Anexo IV (2025) - Envio da apuração do Índice de Cobertura (01-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025 - Envio da Apólice do Seguro, constando o endosso em favor da Cessionária (2024; 2025) - Envio da declaração-comunicação emitida pela seguradora de que a apólice está em processo de renovação (2024) - Envio da comprovação do pedido de renovação do Seguro Patrimonial constando endosso em favor da Cessionária (2024; 2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da cópia das demonstrações financeiras do Cedente com parecer do auditor independente. Deverá incluir a apuração do Fluxo de Caixa livre, e resultado do empreendimento auferido em bases mensais, bem como o acumulado anual. Constando o resultado e fluxo de caixa da Sumaúma Estacionamentos (2025) - Envio da cópia da Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel (2023; 2024; 2025) - Envio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção-renovação da licença (2025) - Envio da Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos imobiliários, expedida pela Prefeitura Competente (Manaus) (2024; 2025) - Envio do comprovante de verificação do Fundo de Reserva (11-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio do Laudo de Avaliação do Imóvel, contendo o valor de mercado e o valor da venda forçada (2024; 2025) - Envio da Apólice do Seguro, constando o endosso em favor da Cessionária (2024; 2025) - Envio da declaração-comunicação emitida pela seguradora de que a apólice está em processo de renovação (2024) - Envio da comprovação do pedido de renovação do Seguro Patrimonial constando endosso em favor da Cessionária. (2025) - Envio do relatório nos moldes do Anexo IV (2025) - Envio da apuração do Índice de Cobertura (12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos imobiliários, expedida pela Prefeitura Competente (Manaus) (2024; 2025) - Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel (2023; 2024; 2025) - Envio do comprovante de verificação do Fundo de Reserva (11-2024;	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025 - Envio do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, ou indicação das providências adotadas para obtenção-renovação da licença (2025) - Envio da cópia das demonstrações financeiras do Cedente com parecer do auditor independente (2025) - Laudo de Avaliação do Imóvel, contendo o valor de mercado e o valor da venda forçada (2024; 2025) - Envio da apuração do Índice de Cobertura (07-2024; 08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 05-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio do relatório nos moldes do Anexo IV (2025) - Envio da Apólice do Seguro, constando o endosso em favor da Cessionária (2024; 2025) - Envio da declaração-comunicação emitida pela seguradora de que a apólice está em processo de renovação (2024; 2025) - Envio da comprovação do pedido de renovação do Seguro Patrimonial constando endosso em favor da Cessionária (2024; 2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Demonstrações Financeiras Não Auditadas da Cedente e dos Fiadores (2024; 2025) - Envio do comprovante com a manutenção do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez (12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025) - Envio da Verificação Mensal da Carteira (09-2024; 10-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 07-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Demonstrações Financeiras Não Auditadas da Cedente e dos Fiadores (2024; 2025) - Envio do comprovante com a manutenção do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez (12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025) - Envio da Verificação Mensal da Carteira (09-2024; 10-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 07-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Demonstrações Financeiras Não Auditadas da Cedente e dos Fiadores (2024; 2025) - Envio do comprovante com a manutenção do Limite Mínimo do Fundo de Liquidez (12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025) - Envio da Verificação Mensal da Carteira (09-2024; 10-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 07-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da verificação do Fundo de Despesas. (04-2024; 08-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva (04-2024; 08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da Apólice de Seguro Renovada e endossada a True Securitizadora (2024; 2025)	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da verificação do Fundo de Despesas. (04-2024; 08-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva (04-2024; 08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da Apólice de Seguro Renovada e endossada a True Securitizadora (2024; 2025)
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências : - Verificação do valor mínimo da garantia. - Demonstrações Financeiras Auditadas da Cedente (Matheus Supermercados) e do Grupo Mateus, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros para fins do disposto no Contrato de Cessão de Créditos referente ao ano de 2025. - Cópia do 1º e 3º ITR completas relativas aos respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial auditado, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - DF da Devedora auditada ref. ao exercício social findo em 2024 e 2025, acompanhado de cópia da declaração da Devedora nos termos da Escritura e de cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Seguros.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.815.000,00	**Quantidade de ativos:** 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio de cópia do Relatório Mensal da Receita Operacional Líquida Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente em garantia, contendo informações do Aluguel Variável e do Aluguel Mínimo (04-2024; 05-2024; 06-2024; 07-2024; 08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 06-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da cópia do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado das informações que comprovem a destinação, incluindo, mas não se limitando aos Documentos Comprobatórios (06-2024; 12-2024; 06-2025; 12-2025) - Envio da Declaração, assinada pelos representantes legais e atestando: (a.a) as obrigações assumidas nos termos deste instrumento permanecem válidas e que não ocorreu nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado; (a.b) as declarações prestadas quando da celebração deste instrumento permanecem em vigor; (a.c) não ocorreram quaisquer hipóteses de Eventos de Vencimento Antecipado; e (a.d) não têm conhecimento de atos praticados em desacordo com o Estatuto Social da Devedora (2024; 2025)
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura referente a todos os meses de 2025; - Relatório Gerencial elaborado pelo Service referente a todos os meses de 2025; - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente a todos os meses de 2025; e - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2025, acompanhados dos documentos comprobatórios, tais como cronograma de avanço de obras dos Empreendimento Alvo e os arquivos no formato "XML".	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura referente a todos os meses de 2025; - Relatório Gerencial elaborado pelo Service referente a todos os meses de 2025;e - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente a todos os meses de 2025	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura referente a todos os meses de 2025; - Relatório Gerencial elaborado pelo Service referente a todos os meses de 2025;e - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente a todos os meses de 2025.
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio do Relatório Anual de Gestão, contendo as informações: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI. (2024; 2025) - Resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial (04-2023) - Celebração seguintes documentos: 1° Aditamento ao Termo de Securitização, 1° Aditamento a Escritura de CCI, 1° Aditamento ao Contrato de Cessão e do 1° Aditamento a AF de Imóveis, com vistas a formalizar a alteração do índice de IGP-M para IPCA conforme AGT realizada em 05/08/2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da renovação da Apólice do Seguro Patrimonial (2024; 2025) - Envio da comprovação de manutenção do fundo de reserva no valor inicial de R$ 199.331,21 (04-2025; 05-2025; 06-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT) dos CRI, nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iii) Relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela JFL Holding, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro para fins de verificação pela Securitizadora, acompanhado dos Laudos de Avaliação utilizados com base para o cálculo. (2024; 2025) - Envio do registro envio das matrículas com registro da Alienação Fiduciária do Imóvel Rebouças ou do Imóvel JK (02-2024; 04-2024) - Envio dos aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (02-2025) - Envio dos aditamentos à Escritura de Emissão, Escritura de Emissão de CCI e Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (02-2025) - Envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE II JFL 125 e JML; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (02-2025) - Envio das cópias de todos os Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (2025)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Ações ? SPEs II JFL 125 e JML; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; (viii)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto; e (ix) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; e (x) Cessão Fiduciária CEPAC.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT) dos CRI, nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iii) Relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela JFL Holding, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos Laudos de Avaliação utilizados com base para o cálculo. (2024; 2025) - Envio dos aditamentos ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos. (07-11-2024) - Envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE II JFL 125 e JML; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (02-2025) - aditamentos à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio dos aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (02-2025) - Envio do segundo aditamento ao Termo de Securitização (2025) - Envio das cópias de todos os Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (2025)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes;	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT) dos CRI, nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iii) Relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela JFL Holding, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos Laudos de Avaliação utilizados com base para o cálculo. (2024; 2025) - Envio do aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos. (11-2024) - Envio das cópias de todos os Demonstrativos Financeiros e/ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (2025) - Envio dos aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (28-02-2025) - Envio dos aditamentos à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE II JFL 125 e JML; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (28-02-2025) - Envio do segundo aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025)
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT) dos CRI, nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iii) Relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela JFL Holding, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos Laudos de Avaliação utilizados com base para o cálculo. (2024; 2025) - aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (28-02-2025) - Envio dos aditamentos à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio dos aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE II JFL 125 e JML; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

747 II; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (28-02-2025) - Envio do segundo aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio das cópias de todos os Demonstrativos Financeiros e-ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2025)
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das (i) Demonstrações Financeiras da JFL Holding consolidadas, acompanhadas do relatório de administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Holding; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da JFL Holding estão devidamente assegurados; (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da JFL Holding perante o Debenturista (True) e Agente Fiduciário (OT) dos CRI, nos termos da Escritura de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iii) Relatório específico de apuração do Índice Financeiro, elaborado pela JFL Holding, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos Laudos de Avaliação utilizados com base para o cálculo. (2024; 2025) - Envio das matrículas com registro da Alienação Fiduciária do Imóvel Rebouças ou do Imóvel JK (29-02-2024) - Envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE II JFL 125 e JML; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (v) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (28-02-2025) - Envio do aditamento à Escritura de Emissão de CCI, conforme	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio dos aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (28-02-2025) - Envio do segundo aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio do aditamento à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Envio das cópias de todos os Demonstrativos Financeiros e-ou contábeis, auditados do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2025)
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/03/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de cópia das Demonstração Financeira anual da Devedora e Fiadoras (2024/2025) - Prazo final para envio de cópia da Declaração da Devedora e Fiadoras atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmando se as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores permanecem válidas (2024/2025) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, dos comprovantes de pagamento de cada parcela mensal do IPTU de cada um dos Imóveis, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU; bem como os comprovantes de pagamento das demais despesa e encargos (condomínio) (2024/2025) - Prazo final para envio Balancete Trimestral de junho da Devedora e Fiadoras (2024/2025) - Prazo final para envio de cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos (2024/2025) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, de cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU (2024/2025).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 277	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. **IPCA + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (11-2024; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Envio da (i) cópia das demonstrações financeiras da Almeida Junior Shopping Centers consolidadas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e (iii) verificação anual do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (04-2025) - Envio da cópia do Laudo de Avaliação contendo o valor justo e atualizado da Fração Ideal do Imóvel. (04-2025) - Envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (2024; 2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva que deverá ser a média aritmética das Prestações Totais Mensais de Debêntures devidas nos 12 meses subsequentes. Caso o Fundo de Reserva venha estar desenquadrado, a Securitizadora deverá notificar a Almeida Junior para que seja realizada a recomposição do Fundo de Reserva. - Envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (?Relatório Mensal?), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente - Envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas. - Envio da cópia das Demonstrações Financeiras da Balneário Camboriú Shopping Participações pelo Fiduciante (Jaimes Bento) para fins de verificação do valor patrimonial das quotas em garantia; - Envio do Índice de Cobertura Trimestral (1,10) à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar-2020 a dez-2021, observada as regras de eventuais retenções descritas na AGT de 17-8-2020 - Envio da verificação do LTV (loan to value) por meio da divisão do total do saldo devedor das Debêntures pelo valor Fração Ideal do Imóvel, com base nas informações prestadas no último Laudo de Avaliação emitido, com no máximo 120 dias de antecedência da Data de Verificação do LTV. (máximo de 65%)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (11-2024; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Envio da (i) cópia das demonstrações financeiras da Almeida Junior Shopping Centers consolidadas, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (ii) Declaração de Regularidade assinada por representante legais atestando a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previstas na cláusula oitava da Escritura de Debêntures, que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Almeida Junior e inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias da Almeida Junior perante a True e o AF; e (iii) verificação anual do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (04-2025) - Envio da cópia do Laudo de Avaliação contendo o valor justo e atualizado da Fração Ideal do Imóvel. (04-2025) - Envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (2024; 2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva que deverá ser a média aritmética das Prestações Totais Mensais de Debêntures devidas nos 12 meses subsequentes. Caso o Fundo de Reserva venha estar desenquadrado, a Securitizadora deverá notificar a Almeida Junior para que seja realizada a recomposição do Fundo de Reserva. - Envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (?Relatório Mensal?), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente - Envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas. - Envio da cópia das Demonstrações Financeiras da Balneário Camboriú Shopping Participações pelo Fiduciante (Jaimes Bento) para fins de verificação do valor patrimonial das quotas em garantia; - Envio do Índice de Cobertura Trimestral (1,10) à partir de abril de 2022 tendo em vista a carência entre mar-2020 a dez-2021, observada as regras de eventuais retenções descritas na AGT de 17-8-2020 - Envio da verificação do LTV (loan to value) por meio da divisão do total do saldo devedor das Debêntures pelo valor Fração Ideal do Imóvel, com base nas informações prestadas no último Laudo de Avaliação emitido, com no máximo 120 dias de antecedência da Data de Verificação do LTV. (máximo de 65%)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (2023; 2024; 2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas. - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Envio do aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão. - Envio do aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (2023; 2024; 2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas. - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Envio do aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão. - Envio do aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 283	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.482.590,00	**Quantidade de ativos:** 7482590
Data de Vencimento: 20/10/2022	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora. Caso a devedora não contrate o seguro no prazo acima, deverá contratar o Seguro Fiança, caso não o faça, deverá contratar o Seguro Patrimonial, ambos em favor da True. (15-05-2025) - Envio da Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora. Caso a devedora não contrate o seguro no prazo acima, deverá contratar o Seguro Fiança, caso não o faça, deverá contratar o Seguro Patrimonial, ambos em favor da True. (16-05-2024) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Fiança endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Patrimonial endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Perdas e Receitas, endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora realizar a entrega do Habite-se, conforme deliberado e concedido um prazo adicional em assembleia. (29-01-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	
Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora. Caso a devedora não contrate o seguro no prazo acima, deverá contratar o Seguro Fiança, caso não o faça, deverá contratar o Seguro Patrimonial, ambos em favor da True. (15-05-2025) - Envio da Apólice de Seguro de Perda de Receitas tendo a cláusula beneficiária a True Securitizadora. Caso a devedora não contrate o seguro no prazo acima, deverá contratar o Seguro Fiança, caso não o faça, deverá contratar o Seguro Patrimonial, ambos em favor da True. (16-05-2024) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Fiança endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Patrimonial endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora enviar a Apólice de Seguro Perdas e Receitas, endossado à True Securitizadora. (29-01-2025) - Prazo final para a Devedora realizar a entrega do Habite-se, conforme deliberado e concedido um prazo adicional em assembleia. (29-01-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio da Demonstração financeira da Brasol Aluguel de Módulos de Energia Solar Ltda. (31-03-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão devidamente descritos e caraterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (04-2024; 10-2024; 04-2025; 10-2025) - Envio da cópia da Declaração atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Escritura; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Nações e JFL Holding; (iv) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da empresas citadas estão devidamente assegurados; e (v) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora (JFL Nações) perante o Debenturista (True) e AF (OT), nos termos da Escritura de Debêntures e no Termo de Securitização. (2025) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025) - Prazo final para envio de cópia da Apólice do Seguro Pagamento nº 1007607000016 para fins de alteração do spreead dos CRI 293 e 294 (2024; 2025) - Celebração de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Celebração de quarto aditamento ao Termo de Securitização, conforme	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Celebração de aditamentos à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025) - Celebração e envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (28-02-2025) - Celebração de aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel - AVNU(ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; e (iv) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU. (28-02-2025)
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (04-2024; 10-2024; 04-2024; 10-2025) - Envio da cópia da Declaração atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Escritura; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da JFL Nações e JFL Holding; (iv) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da empresas citadas estão devidamente assegurados; e (v) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora (JFL Nações) perante o Debenturista (True) e AF (OT), nos termos da Escritura de Debêntures e no Termo de Securitização. (01-04-2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (08-2024; 09-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 11-2025; 12-2025) - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL - envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (2024; 2025) - Celebração e envio dos seguintes contratos das garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; e (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto. (02-2025) - Celebração de aditamentos	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

à Escritura de Emissão, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (02-2025) - Celebração de Quarto Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (02-2025) - Celebração de aditamentos aos contratos das seguintes garantias compartilhadas: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel - AVNU; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; e (iv) Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo AVNU (02-2025) - Celebração de aditamentos à Escritura de Emissão de CCI, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 10-12-2024. (28-02-2025)
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 64.066.609,00	**Quantidade de ativos:** 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia(i) das Demonstrações Financeiras ou balanços da JOÃO PINHEIRO SOLAR LTDA. (sociedade cujas cotas estão em garantia) para verificação (a) do VP das Cotas e (b) o valor dos Equipamentos junto às notas explicativas dos ativos imobilizados líquidos consolidado; (ii) Cópia da em declaração assinada por representante devidamente constituído pela Cedente, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos Arcos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes (2024; 2025) - Envio do balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício referente ao respectivo período da Cedente (05-2024; 08-2024; 11-2024; 02-2025; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Cópia da renovação da Apólice de Seguros Operacionais referentes a Central João Pinheiro (imóvel João Pinheiro) endossa à Securitizadora (2024; 2025) - Envio de cópia da Declaração da Cedente e da Coobrigada (Ebes Sistema de Energia S.A.) atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração do Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (2024; 2025) - Envio das demonstrações financeiras atualizadas da Coobrigada (Ebes Sistema de Energia S.A.), devidamente auditadas por auditores independentes, dentre aquelas designadas Big Four, quais sejam, Deloitte, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young e KPMG (2024; 2025) - Verificar o atendimento do Fundo de Liquidez, sendo certo que à partir do 13º mês da integralização (março-2022) deverá ser mantido o montante equivalente as 3 (três) próximas parcelas vincendas de amortização e remuneração dos CRI Sêniores (11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio cópia dos Relatórios Mensais da Cedente contendo (a) em relação às Centrais não Concluídas... (e) demais informações solicitadas... No que se refere a Taxa de Ocupação, observar o percentual descrito no Evento de Recompra Comp. Aut. (08-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da declaração atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória... e organograma da Securitizadora (2024; 2025) - Envio da informação de aquisição ou não de Equipamentos Adicionais. Em caso de aquisição de Equipamentos Adicionais deverá ser formalizado um Aditamento à Alienação Fiduciária de Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 para atualização (descrição) do Anexo I ao referido contrato (2024; 2025) - Verificar se houve aquisição de Equipamentos Adicionais. Em caso de aquisição de Equipamentos Adicionais deverá ser formalizado um Aditamento à Alienação Fiduciária de Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 para atualização (descrição) do Anexo I ao referido contrato (2024; 2025) - Cópia da declaração anual assinada por representante legal autorizado da Cedente, que até o último dia do ano fiscal, a Cedente estava em conformidade com a Certificação CBI; Solicitar comprovante de envio da referida declaração à CBI (2024; 2025) - Acompanhamento da verificação da ocorrência da implementação (aquisição) dos Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 iniciais... (05-2024; 08-2024; 11-2024; 02-2025; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Verificar a ocorrência da implementação (aquisição) dos Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 iniciais, uma vez que a Central Arcos não estava implementada na data da celebração da AF de Equipamentos Arcos. Em caso de aquisição inicial, o Contrato de AF de Equipamentos Arcos deverá ser aditado para constar a lista do Anexo I (04-2024; 07-2024; 10-2024; 01-2025; 04-2025; 10-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio de cópia(i) das Demonstrações Financeiras ou balanços da JOÃO PINHEIRO SOLAR LTDA. (sociedade cujas cotas estão em garantia) para verificação (a) do VP das Cotas e (b) o valor	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

dos Equipamentos junto às notas explicativas dos ativos imobilizados líquidos consolidado; (ii) Cópia da em declaração assinada por representante devidamente constituído pela Cedente, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos Arcos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes (2024; 2025) - Envio do balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício referente ao respectivo período da Cedente (05-2024; 08-2024; 11-2024; 02-2025; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Cópia da renovação da Apólice de Seguros Operacionais referentes a Central João Pinheiro (imóvel João Pinheiro) endossa à Securitizadora (2024; 2025) - Envio de cópia da Declaração da Cedente e da Coobrigada (Ebes Sistema de Energia S.A.) atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração do Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória (2024; 2025) - Envio das demonstrações financeiras atualizadas da Coobrigada (Ebes Sistema de Energia S.A.), devidamente auditadas por auditores independentes, dentre aquelas designadas Big Four, quais sejam, Deloitte, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young e KPMG (2024; 2025) - Verificar o atendimento do Fundo de Liquidez, sendo certo que à partir do 13º mês da integralização (março-2022) deverá ser mantido o montante equivalente as 3 (três) próximas parcelas vincendas de amortização e remuneração dos CRI Sêniores (11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio cópia dos Relatórios Mensais da Cedente contendo (a) em relação às Centrais não Concluídas... (e) demais informações solicitadas... No que se refere a Taxa de Ocupação, observar o percentual descrito no Evento de Recompra Comp. Aut. (08-2024; 10-2024; 11-2024; 12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da declaração atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória... e organograma da Securitizadora (2024; 2025) - Envio da informação de aquisição ou não de Equipamentos Adicionais. Em caso de aquisição de Equipamentos Adicionais deverá ser formalizado um Aditamento à Alienação Fiduciária de Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 para atualização (descrição) do Anexo I ao referido contrato (2024; 2025) - Verificar se houve aquisição de Equipamentos Adicionais. Em caso de aquisição de Equipamentos Adicionais deverá ser formalizado um Aditamento à Alienação Fiduciária de Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 para atualização (descrição) do Anexo I ao referido contrato (2024; 2025) - Cópia da declaração anual assinada por representante legal autorizado da Cedente, que até o último dia do ano fiscal, a Cedente estava em conformidade com a Certificação CBI; Solicitar comprovante de envio da referida declaração à CBI (2024; 2025) - Acompanhamento da verificação da ocorrência da implementação (aquisição) dos Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 iniciais... (05-2024; 08-2024; 11-2024; 02-2025; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Verificar a ocorrência da implementação (aquisição) dos Equipamentos Arcos, Frutal, Monte Carmelo 1 e 2 iniciais, uma vez que a Central Arcos não estava implementada na data da celebração da AF de Equipamentos Arcos. Em caso de aquisição inicial, o Contrato de AF de Equipamentos Arcos deverá ser aditado para constar a lista do Anexo I (04-2024; 07-2024; 10-2024; 01-2025; 04-2025; 10-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, bem como a verificação pela Securitizadora, referente ao 1º e ao 4º Trimestre de 2025. - Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura referente ao ano de 2025. - Contratos formalizados das novas garantias (Alienação fiduciária de quotas das sociedades Windsor (40,43%) e CBR011 (25%) e Alienação fiduciária de 123 unidades hoteleiras de propriedade da Barinas Investimentos conforme aprovado na AGT realizada em 23 de dezembro de 2025.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360. **IGP-M + 12,7% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (12-2025)	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A bem como seu Estatuto Social atualizado (03-2024; 03-2025) - Envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas do Shopping Raposo (04-2024; 04-2025) - Envio da verificação do Fundo de Liquidez, não podendo ser inferior a duas próximas PMT, observadas a partir do 13º dia (11-2025) - Envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures. (04-2024; 04-2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de R$ 70 Mil reais. Deverá vir no Relatório de Gestão com as demais informações das garantias. (11-2025) - Envio da Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora, devidamente renovada. (12-2023; 12-2024; 12-2025) - Envio da verificação do Índice de Cobertura Semestral, devendo ser no mínimo 1,0-100% (um inteiro ou cem por cento) . Caso em qualquer verificação se inferior ao mínimo estipulado, a Devedora ficará obrigada realizar a amortização antecipada obrigatório das Debêntures, em montante equivalente a R$ 500 Mil reais, por evento de descumprimento. (02-2025) - Envio da Cópia do Aditamento Anual da Cessão Fiduciária, para a inclusão de novos contratos de locação ou res sperata do Shopping Raposo. Sendo certo que o presente aditamento deverá ser registrado em até 05 dias úteis contados da data de assinatura do Aditamento. (01-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 20/10/2037
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - DF da Devedora auditada ref. ao exercício social findo em 2024 e 2025, acompanhado de cópia da declaração da Devedora nos termos da Escritura e de cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora.
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Seguros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 4.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 4440
Data de Vencimento: 28/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado referente ao exercício social de 2024 e de 2025. - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025; - Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia - Relatório de Destinação de Recursos e seus documentos comprobatórios referente ao 2º semestre de 2025. - Laudo de avaliação da evolução das obras do Empreendimento	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: O documento identifica as matrículas nº 262.501 a 262.526 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG como lastro. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Incide sobre a totalidade dos recebíveis futuros das unidades autônomas do Empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da Emitente (iv) Fundo de Obras (Reserva): Valor mínimo de R$ 266.902,82 (1% do custo da obra) após a 1ª integralização, e R$ 1.334.514,11 (5% do custo da obra) após a 2ª integralização. (v) Fundo de Reserva: Montante inicial equivalente às próximas 3 parcelas mensais de juros. (vi) Seguros: Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia com vigência até o termino da construção; e Danos Físicos nos Imóveis (?DFI?) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado referente ao exercício social de 2024 e de 2025. - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025; - Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia - Relatório de Destinação de Recursos e seus documentos comprobatórios referente ao 2º semestre de 2025. - Laudo de avaliação da evolução das obras do Empreendimento	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: O documento identifica as matrículas nº 262.501 a 262.526 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG como lastro. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Incide sobre a totalidade dos recebíveis futuros das unidades autônomas do Empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da Emitente (iv) Fundo de Obras (Reserva): Valor mínimo de R$ 266.902,82 (1% do custo da obra) após a 1ª integralização, e R$ 1.334.514,11 (5% do custo da obra) após a 2ª integralização. (v) Fundo de Reserva: Montante inicial equivalente às próximas 3 parcelas mensais de juros. (vi) Seguros: Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia com vigência até o termino da construção; e Danos Físicos nos Imóveis (?DFI?) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão; (ii) não ocorrencia de Eventos de Vencimento Antecipado; (iii ausência de vício no relatório de Índice Financeiro e (iv) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário; - Demonstrações Financeiras da TECNISA auditadas contendo a verificação do Índice Financeiro referente ao 4º trimestre de 2025; e - ITR referente ao 4º trimestre de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor: Alienação de 40,43% do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da CBR011: Alienação de 25% do capital social da CBR011 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária de 123 unidades hoteleiras de propriedade da Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do Relatório Mensal de Venda das Unidades Autônomas (31-12-2024), (31-10-2024), (30-09-2024), (29-08-2025), (28-06-2024), (30-04-2024), (30-08-2024), (31-07-2025), (31-05-2024), (29-11-2024) - Prazo final para envio da Renovação da Procuração da Cessão Fiduciária (18-03-2025), (18-03-2024) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras da SPE Alienante (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio da Verificação dos Índices Financeiros pelo Auditor Independente (07-04-2025), (05-04-2024)	
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório elaborado pelo Agente de Cobrança, pelo Agente de Espelhamento e pelo Agente de Cálculo referente a todos os meses do ano de 2025 ;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Balanço Trimestral (ITR) da DIRECIONAL acompanhada do relatório dos auditores independentes - 1ºT-2ºT-3ºT (14-02-2025), (15-05-2025), (14-08-2025), (14-11-2025) - Prazo final para o envio da Declaração do Diretor Financeiro da Direiconal atestando o cumprimento das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures (22-05-2024), (22-08-2024), (22-11-2024), (24-02-2025), (23-05-2025), (22-08-2025), (24-11-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice financeiro calculado pela Securitizadora e validado pelo Agente Fiduciário que deve ser < 0,50 (22-05-2024), (22-08-2024), (22-11-2024), (24-02-2025), (23-05-2025), (22-08-2025), (24-11-2025) - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (05-08-2024), (05-02-2025) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras auditadas da DIRECIONAL (31-03-2025)

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas do GRUPO MATEUS SA com revisão limitada pelo Auditor Independente, acompanhada do cálculo dos índices financeiros e memória de cálculo referente ao exercício social de 2024 e 2025; - Informações Financeiras do GRUPO MATEUS SA referente ao 4º Trimestre de 2024 e de todos os trimestres de 2025. - Declaração firmada pelos Representantes da MATEUS SUPERMERCADOS atestando (i) que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) a não ocorrência de Evento de Inadimplemento referente ao ano de 2025; - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2024 e de todos os trimestres de 2025. - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e ao 2º semestre de 2025.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 15/05/2026
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra; - Verificação anual das Quotas alienadas fiduciariamente mediante recebimento da Demonstrações Financeiras da NOMAS LTDA e CIX CAPITAL LTDA; - Verificação mensal da suficiência de garantia da Cessão Fiduciária referente a todos os meses de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da CIX SP05 auditadas ou não referente ao exercício social de 2025; e - Declaração dos administradores da CIS SP05 atentando que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Notas Comerciais e a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado.
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024M, janeiro de 2025 e dezembro de 2025; - Informações Financeiras Trimetrais (ITR) do Hospital Care Caledonia, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro, acompanha do Relatório dos Índices Financeiros referente a todos os trimestres de 2025; - Valor mínimo trimestral dos créditos cedidos de R$ 45.000.000,00; - Demonstrações Financeiras da Hospital Vera Cruz S.A, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro. - Informações financeiras trimestrais auditadas relativas ao 3º (terceiro) trimestre de 2025 - Aditamento à Escritura de Emissão a fim de alterar o Cronograma previsto na Cláusula 4.13 da Escritura.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Incide sobre ações ordinárias de titularidade da Hospital Care Caledonia, representativas de 97,95% do capital social da Hospital Vera Cruz e 97,08% do capital social da Baia Sul Hospital Care S.A. (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Contas Vinculadas: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (presentes e futuros) derivados de mensalidades e anuidades de planos de saúde, além dos recursos que transitarem pelas contas vinculadas. Prestadores da Garantia: 2Care (administradora de planos de assistência à saúde), Hospital Vera Cruz (Emissora), os Fiadores e outras empresas do grupo econômico, conforme aplicável à titularidade dos recebíveis e contas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da da Fiadora (PLAENGE SA) devidamente auditadas referente ao exercício de 2025; - Demonstrações Financeiras da Devedora (PLAENGE LTDA) devidamente auditadas referente ao exercício de 2025; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação referente ao ano de 2024 e 2025; - Verificação do Índice de Cobertura pela Securitizadora referente a todos os meses do ano de 2025; e - Renovação da classificação de risco da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista; e - Relatório Trimestral de Rating referente a todos os trimestre de 2025;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Financeiras da Fiadora PJ referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (INDT) devidamente auditadas referente ao exercício social de 2025; - Comprovantes de pagamento do IPTU do Imóvel;	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao todos os trimestres do ano de 2024 e de 2025; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2025; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas referente ao exercício social de 2025; e - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação referente ao exercício social de 2024 e de 2025 ;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024 e a todos os trimestres de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Cury) devidamente auditadas referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 20/12/2039
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora (JFL Holding), bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Devedora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda devidamente auditadas referente ao exercício social de 2024 e de 2025. - Livro de Registro de Debentures Nominativas da Companhia constando a True como Debenturista
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML - 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JFL 125, representativas de 100% do seu capital social; e 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JML 747, representativas de 100% do seu capital social. (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (ii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG) referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Índices Financeiros referente aos anos de 2023, 2024 e 2025; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiro referente aos anos de 2023 e 2024 - Renovação anual do	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

laudo de avaliação dos imóveis referente aos anos de 2024 e 2025; - Cópia do contrato social da Cedente atualizada para fins de atualização da garantia; e - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos de 2024 e 2025.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente aos semestre encerrados em junho de 2024 , dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Verificação do LTV e do Índice de Venda Mínima pela Securitizadora; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Convisa) auditadas ou não referente ao exercício social de 2023, 2024 e 2025; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada a Alienação Fiduciária; e - AFI dos Imóveis Adicionais sejam celebrados, conforme aprovado nos termos da assembleia realizada no dia 18-12-2025.;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (29-10-2025)(31-12-2025)(30-04-2025)(01-10-2025)(28-02-2025)(29-01-2025)(01-12-2025)(31-12-2024)(30-05-2025) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-11-2024)(30-05-2025)(01-12-2025)(29-05-2024)(30-08-2024)(28-02-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e Garantidores PJ referente ao ano de 2025; - Verificação do LTV; e - Verificação dos Covenants (Índices de Cobertura e Liquidez).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (Contratos Cedidos Fiduciariamente), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024), (29-10-2025) Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023), (30-04-2024), (30-04-2025) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024), (15-04-2025) Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024), (13-06-2025), (12-12-2025), (12-09-2025), (11-09-2024), (13-12-2024), (14-03-2025) Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (07-10-2024), (05-02-2025), (05-09-2024), (05-04-2024), (05-06-2024), (05-11-2025), (06-10-2025), (06-01-2025), (05-03-2024), (05-06-2025), (05-08-2024), (06-05-2024), (05-12-2025), (05-03-2025), (05-11-2024), (07-04-2025), (05-05-2025) Prazo final para envio do Relatório Mensal de Gestão (28-02-2025), (31-03-2025) Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (30-06-2025), (31-12-2024), (31-12-2025), (28-06-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária dos imóveis de propriedade da Fashion Vale Outlet Ltdam com as seguintes matrículas individuais afetadas: Matrícula nº 156.799: Unidade autônoma nº UA 1 do empreendimento Fashion Vale Outlet, Taubaté/SP, com área total de 23.463,647m²; Matrícula nº 156.800: Unidade autônoma nº UA 2 do empreendimento Fashion Vale Outlet, Taubaté/SP, com área total de 25.927,009m²; Matrícula nº 156.801: Unidade autônoma nº UA 3 do empreendimento Fashion Vale Outlet, Taubaté/SP, com área total de 1.120,124m² e Matrícula nº 141.047: Corresponde ao prédio nº E-800 do Fashion Vale Outlet, que originou as matrículas acima após o desdobramento das unidades. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2024 e aos 1º e 2º semestres de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco dos CRI referente ao anos de 2024 e 2025.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252. **CDI + 4,25% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a celebração de aditamentos ao Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 30-12-2025. (29-01-2026) - Prazo final para envio das Informações financeiras trimestrais da Devedora (15-05-2025), (14-02-2025), (14-11-2024), (12-08-2024), (14-11-2025), (14-08-2025) - Prazo final para o envio da Verificação do patrimônio líquido da Quotas Alienadas (30-09-2025), (31-03-2025) - Prazo final para envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (15-01-2026), (14-10-2024), (14-04-2025), (15-01-2025) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais e auditadas da Devedora (31-03-2025)
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência não pecuniária: - Prazo final para o envio das Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora acompanhadas do relatório da memória de cálculo do Índice Financeiro (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para Verificação do Fluxo Mínimo da Conta Vinculada pela Securitizadora (30-07-2025), (28-03-2025), (30-05-2025), (30-04-2025), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-10-2025), (29-08-2025), (26-09-2025), (27-06-2025) - Prazo final para envio das Informações Financeiras trimestrais da Devedora acompanhadas do relatório da memória de cálculo do Índice Financeiro (14-11-2024), (10-05-2024), (12-08-2024), (14-11-2025), (14-02-2025)	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e 2º semestre de 2024 e aos 1º e 2º semestres de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Constituídas sobre o "Complexo Mega Moda", localizado em Goiânia/GO, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis: Matrícula nº 136.247: Lote nº 68/69-86, Quadra 141-B, Setor Norte Ferroviário. Inclui galpão comercial de 7.416,20 m²; Matrícula nº 45.813: Lote de terras nº 50-52-54-56, Quadra 140, Setor Norte Ferroviário; e Matrícula nº 4.041: Lote nº 90, Quadra 141-B, Setor Norte Ferroviário. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Direitos creditórios derivados dos Contratos de Locação Lastro os direitos sobre a conta e os rendimentos de investimentos permitidos. (iii) Aval prestados por Avaliador 1: Martins Ribeiro Participações Ltda. (em recuperação judicial), Avaliador 2: Carlos Luciano Martins Ribeiro, Avaliador 3: Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Avaliador 4: Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepulveda. (iv) Fundo de Reserva: Retenção mensal para garantir o pagamento das 2 (duas) próximas parcelas (PMTs) dos CRI da 1ª Série. (v) Fundo de Despesas: Valor mínimo de R$ 30.000,00 para custear despesas do Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação da realização de recomposição do Fundo de Reserva, conforme foi deliberado na assembleia realizada no dia 11-08-2025. (31-12-2025) - Verificação do	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

andamento da recomposição ao Fundo de Reserva, conforme foi deliberado na assembleia realizada no dia 11-08-2025. (03-11-2025) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável. (30-01-2025), (29-01-2024) - Prazo final para envio do relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados. (31-10-2025), (31-03-2025), (30-08-2024), (29-08-2025), (30-09-2024), (31-10-2024), (30-09-2025), (30-04-2025), (29-11-2024), (28-02-2025), (30-04-2024), (28-11-2025), (31-12-2025), (31-05-2024), (31-12-2024), (31-07-2024), (31-01-2025), (30-06-2025), (30-05-2025), (31-07-2025), (28-06-2024) - Prazo final para envio do relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures. (19-07-2024) - Prazo final para envio de cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia. (02-08-2024), (02-01-2026), (04-06-2025), (01-11-2024), (31-10-2025), (28-02-2025), (02-04-2025), (02-10-2025), (03-12-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva. (30-05-2025), (31-12-2025), (31-03-2025), (28-11-2025), (30-06-2025), (30-04-2025), (31-10-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-04-2025), (31-12-2025), (31-10-2025), (30-05-2025), (31-03-2025), (28-11-2025) - Prazo final para envio da cópia dos balanços patrimoniais e-ou demonstrações financeiras contábeis relativas ao respectivo semestre; bem como cópia dos relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro. (15-08-2024), (14-02-2025) - Prazo final para envio do cálculo da razão entre a Dívida Líquida Consolidada e o EBITDA, juntamente com toda documentação contábil comprovatória, bem como memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção de tal Índice Financeiro pela Securitizadora. (10-07-2025), (10-01-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da Fiadora. (02-05-2024), (30-04-2025)
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do Relatório Mensal de Acompanhamento e Espelhamento (20-05-2025), (20-11-2024), (17-04-2024), (20-08-2024), (20-02-2025), (20-03-2025), (19-09-2024), (17-04-2025), (20-01-2025), (20-01-2026), (20-08-2025), (18-06-2025), (18-10-2024), (20-11-2025), (19-12-2024), (18-12-2025), (20-10-2025)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 05/07/2029
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme nos termos deliberados na assembleia realizada no dia 18-10-2024. (18-11-2024) - Prazo final para envio da Declaração da devedora atestando a não ocorrência de Evetos de Reembolso Compulsório (05-03-2024) (10-03-2025)

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão (07-11-2025) (07-11-2024) (11-03-2025) (07-04-2025) (07-07-2025) (08-01-2025) (07-10-2025) (07-10-2024) (08-05-2025)(05-09-2025) (06-12-2024)(07-02-2025) (05-12-2025) (06-06-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão (11-03-2025) (07-04-2025) (07-11-2025) (07-07-2025) (06-12-2024) (07-02-2025) (07-11-2024) (05-12-2025) (07-08-2025) (05-09-2025)(07-10-2025)(08-01-2025)(06-06-2025)(08-05-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura pela MRV (30-05-2025)(29-10-2025)(29-01-2025)(31-12-2025)(01-12-2025)(31-03-2025)(30-04-2025)(01-10-2025)(28-02-2025) - Enviar para emissora apuração do índice financeiro (30-10-2024)(30-10-2025)(30-04-2025)(30-01-2025)(26-07-2024)(26-04-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 27/03/2028
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Relatório mensal de gestão dos Direitos Creditórios (05-03-2025), (05-06-2025), (05-05-2025), (07-04-2025) - Enviar copia ao Agente Fiduciário de todos os documentos necessários para comprovação da aplicação dos recursos (30-09-2025), (28-11-2025), (30-05-2025), (28-03-2024), (30-09-2024), (31-01-2025), (31-07-2024), (31-07-2025), (29-11-2024), (31-03-2025) - Demonstração Financeira ou balanço da Fiduciante ou Sociedade definidas na Alienação Fiduciária (30-04-2024), (30-04-2025)
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 02/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, a fim de incluir as alterações previstas na assembleia realizada no dia 01-12-2025, que inclui a alteração de cláusulas e da Data de Vencimento Final. (31-12-2025) - Prazo final para envio do laudo de Avaliação do imóvel de matrícula: 134.748 para fins de verificação do Valor do Imóvel para fins de Leilão. (31-01-2025) - Prazo final para envio do laudo de Avaliação do imóvel de matrícula: 79.935 para fins de verificação do Valor do Imóvel para fins de Leilão. (31-01-2025) - Prazo final para verificação do atendimento à Cobertura Mínima e à Liquidez Mínima da Cessão Fiduciária (31-03-2025), (28-11-2025), (31-01-2025), (30-04-2025), (30-09-2025), (28-02-2025), (31-10-2025), (30-06-2025), (30-01-2026), (30-05-2025) - Prazo final para a Securitizadora verificar o valor referente ao Fundo de Reserva (30-06-2025), (31-03-2025), (30-01-2026), (31-10-2025), (28-11-2025), (30-04-2025), (30-05-2025), (28-02-2025) - Prazo final para a Securitiadora fornecer declaração na forma do Anexo II da Escritura, , acompanhada da descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos empreendimentos Alvo no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato ?XML? de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis incluindo, mas não se limitando a, as razões contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos. (30-01-2026), (29-07-2024), (28-07-2025) - A Securitiadora deverá fornecer declaração na forma do Anexo II da Escritura, , acompanhada da descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos empreendimentos Alvo no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato ?XML? de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis incluindo, mas não se limitando a, as razões contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos. (18-07-2025), (20-01-2026) - Prazo final para que a Devedora regularize os boletos bancários para recebimento dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios diretamente nas respectivas Contas de Arrecadação e para que realize o repasse dos valores recebidos, oriundos dos Direitos Creditórios, diretamente em sua conta para as respectivas Contas de Arrecadação. (09-06-2025) - Prazo final para a celebração de aditamentos aos Documentos da Operação, a fim de incluir todas as alterações deliberadas na AGT do dia 20-05-2025. (20-06-2025) - Prazo final para envio das Demonstração Financeira da Companhia acompanhada acompanhadas do relatório da administração, do relatório dos auditores independentes e das notas explicativas, como declaração	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

assinada por um representante legal da Companhia e cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Companhia (31-03-2025) - Prazo final para envio do índice financeiro apurado com base na memória de calculo (04-04-2025) - Prazo para verificação, pela Securitizadora, dos valores do fundo de reserva (31-03-2025), (30-06-2025), (31-10-2025), (30-01-2026), (28-02-2025), (28-11-2025), (30-05-2025), (30-04-2025) - Prazo final para envio da cópia das declarações do imposto de renda do exercício encerrado dos Fiadores Pessoas Físicas (30-04-2025)
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da Declaração dos representates legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (15-01-2024), (15-01-2025) - Prazo final para envio da Verificação anual do LTV pela Securitizadora (20-01-2025) - Prazo final para envio da Renovação do Laudo de avaliação do Imóvel Alienado (05-01-2024), (06-01-2025) - Prazo final para envio do Realtório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-07-2025), (31-01-2025) - Prazo final para envio da Cópia do Contrato Social da Fiduciante e de suas demonstrações financeiras para verificação da garantia (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora (26-04-2024), (30-04-2025)	
Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 14.723.000,00	**Quantidade de ativos:** 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. (27-12-2024)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

- Prazo final para envio das informações necessárias a realização do relatório anual. (31-03-2025) - Prazo final para envio da declaração da Emissora ao Agente Fiduciário, atestando que (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para envio de relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. (30-04-2025)
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 62.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de verificação, contendo a destinação dos recursos. (14-08-2025)(14-02-2025)(12-08-2024) - Prazo final para envio de declaração anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e (ii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. (30-04-2025)(26-04-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório mensal, com a apuração da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária e do Índice Financeiro Devedor. (30-09-2025), (30-12-2025), (28-11-2025) - Prazo final para verificação do atendimento ao índice de cobertura da cessão fiduciária. (19-01-2026), (19-05-2025), (18-12-2025), (19-03-2025), (20-10-2025), (19-11-2025), (19-02-2025), (17-04-2025), (18-12-2024), (20-01-2025), (19-09-2025), (18-06-2025) - Prazo final para verificação do atendimento à razão mínima de garantia . (02-06-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (20-10-2025), (19-09-2025), (19-11-2025), (19-01-2026), (18-12-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras contábeis dos Fundos relativas ao exercício social findo, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes, comprovando o seguro patrimonial contratado para os ativos imobiliários dos Fundos. (02-05-2024), (30-04-2025)	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para apresentação do Laudo de Avaliação dos Imóveis, elaborado por uma das Avaliadoras Autorizadas. (31-01-2025), (31-01-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal, com a apuração da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária e do Índice Financeiro Devedor. (30-10-2025), (30-09-2025), (30-12-2025), (28-11-2025) - Prazo final para verificação do atendimento ao índice de cobertura da cessão fiduciária. (19-05-2025), (19-09-2025), (20-01-2025), (19-11-2025), (19-08-2025), (19-03-2025), (19-02-2025), (18-06-2025), (18-12-2025), (19-01-2026), (17-04-2025), (20-10-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras contábeis dos Fundos relativas ao exercício social findo, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes, comprovando o seguro patrimonial contratado para os ativos imobiliários dos Fundos. (30-04-2025), (02-05-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (17-04-2025), (19-09-2025), (19-11-2025), (18-06-2025), (19-02-2025), (20-01-2025), (20-10-2025), (18-12-2025), (19-01-2026), (19-05-2025)	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório mensal, com a apuração da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária e do Índice Financeiro Devedor. (28-03-2025), (30-01-2025), (30-10-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (28-11-2025), (30-04-2025), (30-05-2025), (30-06-2025) - Prazo final para verificação do atendimento ao índice de cobertura da cessão fiduciária. (18-12-2025), (17-04-2025), (19-03-2025), (19-11-2025), (19-01-2026), (20-10-2025), (19-09-2025), (18-06-2025), (19-02-2025), (19-05-2025), (20-01-2025) - Prazo final para verificação do atendimento à razão mínima de garantia . (02-06-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (17-04-2025), (19-09-2025), (19-05-2025), (18-12-2025), (20-10-2025), (18-06-2025), (19-02-2025), (19-01-2026), (20-01-2025), (19-11-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras contábeis dos Fundos relativas ao exercício	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

social findo, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes, comprovando o seguro patrimonial contratado para os ativos imobiliários dos Fundos. (02-05-2024), (30-04-2025)
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório mensal, com a apuração da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária e do Índice Financeiro Devedor. (30-05-2025), (28-03-2025), (30-06-2025), (30-09-2025), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (30-01-2025), (30-10-2025), (30-04-2025) - Prazo final para verificação do atendimento ao índice de cobertura da cessão fiduciária. (19-02-2025), (19-05-2025), (17-04-2025), (18-12-2025), (19-03-2025), (20-10-2025), (19-01-2026), (18-06-2025), (21-07-2025), (20-01-2025), (19-09-2025), (19-11-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras contábeis dos Fundos relativas ao exercício social findo, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes, comprovando o seguro patrimonial contratado para os ativos imobiliários dos Fundos. (30-04-2025), (02-05-2024) - Prazo final para verificação do atendimento à razão mínima de garantia . (02-06-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (20-10-2025), (19-05-2025), (18-06-2025), (21-07-2025), (19-11-2025), (20-01-2025), (18-12-2025), (19-02-2025), (19-09-2025), (17-04-2025), (19-01-2026)	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-11-2025), (03-06-2025), (03-09-2024), (03-02-2025), (01-11-2024), (03-04-2025), (03-10-2024), (03-06-2024), (27-02-2025), (02-10-2025), (01-08-2025), (03-04-2024), (03-12-2025), (30-04-2025), (01-08-2024), (03-07-2024), (03-09-2025), (02-01-2025), (31-12-2025), (03-07-2025), (03-12-2024), (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para a celebração e aditamento ao Termo de Emissão, com o intuito de alterar os itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2. (07-05-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (02-05-2025), (02-05-2024), (01-04-2024), (02-12-2024), (02-06-2025), (01-04-2025), (05-03-2025), (01-11-2024), (02-01-2026), (01-07-2024), (03-02-2025), (02-01-2025), (02-09-2024), (01-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-12-2025), (05-01-2026), (06-01-2025), (05-05-2025), (07-04-2025), (05-02-2025), (05-11-2025), (05-09-2024), (05-06-2025), (06-10-2025), (07-10-2024), (05-03-2025), (05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (01-04-2025), (02-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-02-2025), (05-07-2024), (05-09-2024), (05-08-2024), (05-05-2025), (05-03-2025), (05-01-2026), (05-06-2025), (05-12-2024), (07-10-2024), (06-01-2025), (07-04-2025), (06-05-2024), (05-09-2025), (05-11-2024), (05-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (07-05-2025), (07-08-2025), (08-12-2025), (09-09-2024), (07-03-2025), (07-11-2025), (07-10-2025), (07-04-2025), (07-10-2024), (07-05-2024), (07-02-2025), (09-12-2024), (07-06-2024), (07-01-2025), (09-06-2025), (08-04-2024), (07-11-2024), (08-07-2024), (07-01-2026), (08-09-2025), (07-08-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (30-04-2025), (02-05-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora. (16-05-2024), (14-11-2024), (15-08-2024), (16-11-2023), (14-11-2025), (14-08-2025), (15-05-2025), (14-02-2025) - Prazo final para verificações do LTV. (20-11-2024), (20-11-2025), (20-09-2024), (20-08-2024), (22-09-2025), (20-06-2025), (20-03-2025), (20-12-2024), (22-04-2024), (21-10-2024), (20-01-2026), (22-04-2025), (20-05-2024), (22-12-2025), (20-02-2024), (20-03-2024), (20-01-2025), (22-07-2024), (20-06-2024), (20-10-2025), (20-05-2025), (20-02-2025) - Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado (30-12-2025), (28-10-2025), (27-11-2025), (28-01-2026) - Prazo final para envio do relatório mensal da Securitizadora. (28-02-2025), (30-05-2025), (29-11-2024), (28-11-2025), (30-04-2025), (31-12-2024), (31-10-2025), (30-06-2025), (31-10-2024), (31-01-2025), (31-03-2025), (31-12-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Paes & Gregori ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

da declaração de imposto de renda dos Avalistas Pessoas Físicas, conforme aplicável. (30-06-2025) - Prazo final para envio de todos demonstrativos financeiros e contábeis da Devedora, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (21-11-2024), (23-12-2024), (21-06-2024), (22-01-2026), (23-04-2024), (21-02-2025), (23-10-2024), (23-07-2025), (23-01-2025), (21-08-2025), (23-05-2024), (21-03-2024), (23-09-2025), (23-12-2025), (23-06-2025), (23-10-2025), (23-04-2025), (22-05-2025), (22-08-2024), (21-11-2025), (21-03-2025) - Prazo final para envio do relatório de conciliação de créditos, periódicos contendo as informações relacionadas: (i) à conciliação dos pagamentos nas Contas Arrecadadoras; (ii) aos atrasos e parcelas a vencer de cada devedor, no caso de Unidades vendidas a prazo; (iii) às Unidades em estoque; (iv) às vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) à renegociação de parcelas; e (vii) à renegociação de contratos. (31-12-2025), (01-04-2024), (31-01-2025), (31-07-2025), (30-04-2025), (01-09-2025), (31-05-2024), (31-03-2025), (31-12-2024), (02-12-2024), (30-04-2024), (28-02-2025), (31-10-2024), (30-06-2025), (01-12-2025), (31-10-2025), (02-06-2025), (30-09-2025) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura, na forma do modelo constante do Anexo IV a Escritura de Emissão de Notas Comerciais. (30-06-2025), (01-07-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas das Sociedades, conforme qualificadas na Alienação Fiduciária de Participações. (14-05-2025) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de pagamentos, discriminando os valores pagos no âmbito das escrituras de emissão. (16-06-2025), (15-05-2025), (14-10-2024), (15-01-2025), (15-01-2026), (14-02-2025), (14-11-2025), (14-06-2024), (14-04-2025), (14-11-2024), (15-09-2025), (14-08-2025), (15-12-2025), (15-05-2024), (16-09-2024), (18-03-2025), (14-10-2025), (14-08-2024), (15-04-2024), (16-12-2024)
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das informações trimestrais completas e revisadas pelos auditores independentes. (14-08-2025)(16-05-2024)(14-02-2025)(14-11-2024)(14-11-2025)(16-11-2023)(15-08-2024)(15-05-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Devedora. (31-12-2025)(31-12-2024)(02-01-2024) - Prazo final para envio da declaração anual da Securitizadora, (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. (31-12-2024)(31-12-2025) - Prazo final para verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas (15-07-2025)(15-10-2025)(15-04-2025)(15-01-2025)

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 195
Volume na Data de Emissão: R$ 17.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 17610
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da comprovação da Destinação Futura, por meio de relatório na forma descrita no Anexo III, a ser enviado pela Devedora ao Agente Fiduciário, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento-Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento-Alvo. (30-06-2025), (01-07-2024), (30-12-2024), (30-12-2025), (02-01-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Medição, a ser elaborado conforme requisição da Emitente após o início das obras do Empreendimento-Alvo. (16-09-2024), (17-11-2025), (15-07-2025), (18-11-2024), (17-03-2025), (15-09-2025), (15-01-2025), (15-05-2025), (15-01-2026), (15-07-2024), (15-05-2024) - Prazo final para envio de declaração atestando a não ocorrência ou ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme modelo disponibilizado pela Titular das Notas Comerciais. (31-01-2025), (02-01-2024), (31-07-2025), (31-07-2024) - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário do relatório mensal, contendo o conteúdo constante no Suplemento F à Resolução CVM 60, devendo também ser disponibilizado no sistema Fundos.NET conforme datas estabelecidas no calendário anual disponibilizado pela CVM, conforme Ofício Circular nº 8-2019-CVM-SIN. (31-12-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio da declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (2) acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e inexistência de descumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, (3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Securitizadora; e (4) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro da Securitizadora perante à CVM. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para envio do balanço auditado do Patrimônio Separado. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas, a ser realizada pela Titular das Notas Comerciais. (15-09-2025), (15-01-2025), (15-10-2025), (15-04-2025), (15-12-2025), (16-06-2025), (15-05-2025), (17-11-2025), (17-02-2025), (15-01-2026) - Prazo final para verificação mensal a ser realizada pela Titular das Notas Comerciais do Valor Mínimo do Fundo de Reserva. (15-05-2025), (15-10-2025), (15-01-2025), (17-03-2025), (17-11-2025), (15-04-2025), (17-02-2025), (15-12-2025), (16-06-2025), (15-01-2026) - Prazo final para verificação do Fundo de Juros. (15-01-2026), (17-11-2025), (15-05-2025), (15-09-2025), (15-01-2025), (18-11-2024), (17-03-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras - ou balanços, conforme o caso além do contrato social atualizado das fiduciantes e-ou a Sociedade. (30-04-2024), (30-04-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras da Devedora referente ao último exercício social, junto com declaração firmada por representantes legais da Devedora, na forma de seu contrato social, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão; e que não foram praticados atos em desacordo com seu contrato social. (30-04-2024), (30-04-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

fiduciariamente o Galpão Epiroc matricula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000
Data de Vencimento: 14/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para realização de ajuste do Valor de Cessão, no caso de divergência entre o valor dos Créditos Imobiliários e o valor a ser pago aos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo que o referido cálculo será feito pela Cessionária dos Créditos Imobiliários. (06-11-2025, 06-08-2025, 06-11-2024, 06-09-2024, 08-09-2025, 08-12-2025, 06-02-2025, 06-03-2025, 07-10-2025, 06-12-2024, 06-06-2025, 08-10-2024, 06-01-2026, 08-07-2025, 08-04-2025, 06-05-2025) - Prazo final para envio do relatório de despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário e aos Fundos, nos termos do Anexo X ao Termo de Securitização. (30-09-2025, 01-12-2025, 02-06-2025, 31-12-2025, 31-01-2025, 31-10-2025, 02-02-2026, 31-07-2025, 01-09-2025, 31-03-2025, 31-12-2024, 31-10-2024, 28-02-2025, 30-06-2025, 30-04-2025) - Prazo final para envio dos Laudos de Avaliação de Imóvel pelos Fundos à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário. (31-03-2025) - Prazo final para atualização da suficiência de garantia com base em laudos de avaliação a serem enviados pelos Fundos para a Securitizadora e o Agente Fiduciário. (30-07-2025, 30-07-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano. (03-11-2025) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários da Securitizadora, referente ao mês imediatamente anterior. (17-03-2025, 15-04-2024, 15-08-2024, 15-01-2026, 15-05-2025, 15-01-2025, 15-10-2024, 17-02-2025, 15-04-2025) - Prazo final para envio de relatório de administração dos créditos imobiliários, nos termos do Anexo V ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário. (05-09-2024, 04-04-2025, 05-12-2024, 06-05-2025, 06-11-2024, 04-10-2024, 06-01-2026, 04-12-2025, 05-06-2025, 06-03-2025, 06-11-2025, 04-07-2025, 06-01-2025, 06-02-2025, 06-08-2025, 06-10-2025, 04-09-2025) - Prazo final para realização do cálculo do Loan To Value (LTV), sendo certo que a Cessionária verificará o resultado da divisão entre (i) o saldo devedor dos CRI no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de recebimento dos Laudos de Avaliação em referência, e (ii) o valor de venda dos Imóveis. (07-04-2025)	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de cópia dos balancetes trimestrais da Devedora. (16-05-2024, 15-05-2025, 14-02-2025, 14-11-2024, 14-11-2025, 15-08-2024, 14-08-2025) - Prazo final para elaboração do relatório mensal, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, enviando tal relatório à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como o colocando à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM 80, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10-2019-CVM-SIN. (02-01-2025) - Prazo final para a efetivação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária (Solid), perante o competente cartório de registro de títulos e documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.(11-12-2025) - Prazo final para a efetivação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Solid), perante o 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo. (31-12-2025) - Prazo final para protocolar o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Solid) para registro no competente cartório de registro de títulos e documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. (01-12-2025) - Prazo final para prenotar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Solid) para registro no 2º Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo. (01-12-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por auditor independente registrado na CVM, dentre Deloitte Touche Tohmatsu, Ernst & Young Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., BDO RCS Auditores Independentes Ltda., Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., Martinelli Auditores e Boucinhas, Campos & Conti Auditores Independentes S.S., relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e memória de cálculo, elaborado pela Devedora, compreendendo as contas e todas as rubricas necessárias para a apuração do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo este solicitar à Devedora e-ou ao Auditores Independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (31-03-2025, 01-04-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (28-03-2024, 31-03-2025) - Prazo final para envio de declaração firmada por representantes legais da Devedora, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Debenturista; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora (08-04-2024, 07-04-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252. **IPCA + 2,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para realização da verificação do LTV pela Securitizadora. (14-01-2025) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (31-03-2025, 01-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (31-10-2025, 01-12-2025, 31-12-2025, 30-09-2025) - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025, 31-07-2024, 31-07-2025) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-11-2025, 10-12-2025) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025, 10-01-2025, 10-04-2025, 10-05-2024, 10-12-2024, 10-11-2025, 10-06-2024, 10-09-2024, 10-07-2025, 10-10-2024, 11-08-2025, 12-08-2024, 12-05-2025, 10-06-2025, 10-09-2025, 10-12-2025, 11-11-2024, 10-03-2025, 10-07-2024, 10-10-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-09-2025, 24-12-2025, 24-10-2025, 24-11-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio de relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório. (16-12-2024, 15-04-2024, 17-03-2025, 18-11-2024, 15-05-2025, 15-01-2026, 17-02-2025, 15-08-2025, 17-06-2024, 15-12-2023, 15-01-2025, 16-06-2025, 17-11-2025, 16-09-2024, 15-08-2024, 15-04-2025, 15-05-2024, 15-10-2025, 15-07-2025, 15-10-2024, 15-12-2025) - Celebração de aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de incluir o novo Fluxo de Amortização e Pagamento de Remuneração ("Fluxo dos CRI"), passando a vigorar na forma constante do Anexo II à ata da assembleia realizada no dia 13-01-2025. (12-02-2025) - Envio do balanço patrimonial da Cedente dos Créditos Imobiliários, não auditados e-ou revisados e respectiva memória de cálculo de apuração do Índice de Cobertura elaborada pela Cedente. (15-05-2025, 15-09-2025, 18-11-2024, 15-04-2025, 15-01-2025, 17-03-2025, 17-11-2025, 15-01-2026, 17-02-2025, 15-10-2025, 15-12-2025, 16-06-2025) - Envio de declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante, que indique o valor individualizado atribuído aos Equipamentos e considerada a depreciação contábil dos Equipamentos, as quais serão enviadas à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de março de cada ano, conforme aplicável. (31-12-2024, 31-12-2025) - Envio das demonstrações financeiras anuais auditadas da SPRS PLATÃO CAPITAL III S.A., referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de cada ano (31-12-2024, 31-12-2025) - Prazo final para que o Cedente realize a averbação na Matrícula 54.993, conforme aprovado pelos investidores na assembleia realizada no dia 11-09-2025. (13-10-2025) - Recebimento da matrícula nº 16.518 atualizada, devido ao encerramento da matrícula nº 9.592, do imóvel ?Guapirama?, bem como a transferência do imóvel e averbações existentes na nº 9.292 para a nova matrícula (13-10-2025) - Envio de (a) cópia digital das demonstrações financeiras da Platão Capital S.A. referentes ao respectivo exercício social, devidamente auditadas por qualquer dos auditores independentes: Deloitte, PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, KPMG, Grant Thornton, BDO, RSM, Crowe Horwath, Nexia International ou Baker Tilly; e (b) memórias de cálculo do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaboradas pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando os cálculos do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaborados pela Cedente, cujas verificações e apurações se darão na forma da Cláusula 7.1., alínea (xix). (31-03-2025, 01-04-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiadora, para fins de verificação da suficiência da fiança prestada nos termos da Resolução CVM 17. (31-03-2025, 01-04-2024) - Verificação do valor mínimo do Fundo de Despesas (01-10-2025, 02-01-2025, 01-04-2025, 02-05-2025, 05-03-2025, 03-02-2025, 03-11-2025, 02-06-2025) - Envio do resultado da apuração do QMM, do Montante Retenção Imobiliário, do Fluxo Mensal Direitos Creditórios e do Fluxo Mínimo de Recebíveis. (30-04-2025, 02-06-2025, 02-12-2024, 30-09-2025, 31-03-2025, 28-02-2025, 31-01-2025, 30-06-2025) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiduciante, conforme definida na Alienação Fiduciária de Ações. (01-04-2024, 31-03-2025) - Envio do relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, contendo informações relativas ao mês anterior. (02-12-2024, 31-03-2025, 02-01-2025, 01-04-2024, 05-03-2025, 02-05-2024, 30-10-2024, 30-01-2025) - Verificação do valor mínimo do Fundo de Liquidez (03-02-2025, 02-05-2025, 03-11-2025, 05-03-2025, 02-01-2025, 01-04-2025, 01-10-2025, 02-06-2025) - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (01-04-2024, 31-03-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; e (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 64.757.000,00	**Quantidade de ativos:** 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de documento detalhando a composição da carteira da Fundo Imobiliário, incluindo, sem limitação, o valor dos ativos que a Fundo Imobiliário detém, o valor patrimonial de suas cotas e toda e qualquer informação que possa afetar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o valor das cotas e de seus ativos detidos, cujo documento será encaminhado pela Fiduciante ou pelo Fundo Imobiliário ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, nos termos da Cláusula 8.1 ?xvi? do Contrato de Cessão. (10-02-2025), (10-04-2025), (10-03-2025), (10-09-2025), (10-12-2024), (11-11-2024), (10-10-2024), (10-07-2025), (10-11-2025), (10-10-2025), (10-01-2025), (10-06-2025), (12-05-2025), (10-12-2025), (11-08-2025) - Prazo final para envio dos (a) documentos detalhando a composição da carteira do Cedente e do Pedra Dourada FIM, incluindo, sem limitação, o valor dos ativos que o Cedente e o Pedra Dourada FIM detém, o valor patrimonial de suas cotas e toda e qualquer informação que possa afetar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o valor das cotas e de seus ativos detidos; (b) documentos informando o passivo, cotistas, suas posições e os beneficiários finais do Cedente e do Pedra Dourada FIM, sendo certo que os documentos mencionados acima precisam ser produzidos ou assinados pelo administrador do Cedente e do Pedra Dourada FIM, respectivamente. (10-10-2024), (10-07-2025), (10-01-2025), (10-03-2025), (12-01-2026), (10-12-2024), (10-06-2025), (10-04-2025), (11-11-2024), (10-02-2025), (12-08-2024), (12-05-2025), (11-08-2025), (10-09-2024), (10-09-2025), (10-10-2025), (10-11-2025), (10-12-2025) - Prazo final para envio, pelo Medidor de Obras, do Relatório de Medição para a Cessionária e para o Agente Fiduciário. (15-05-2025), (17-03-2025), (15-09-2025), (15-10-2025), (17-11-2025), (15-04-2025), (16-06-2025), (15-12-2025), (15-01-2025), (15-07-2025), (15-08-2025), (17-02-2025) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme o caso: (i) que permanecem válidas as disposições relacionadas à Emissão; (ii) não ocorrência de Recompra Facultativa de parcela ou totalidade dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de atendimento ao Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social. (30-04-2025), (30-04-2024)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Laudo de Avaliação dos Imóvel alienado referente aos anos de 2024 e 2025; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente relativas ao último exercício social (2024 e 2025), acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI referente aos anos de 2024 e 2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.211.000,00	**Quantidade de ativos:** 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme disposto no artigo 47, inciso III da referida Resolução CVM 60. (31-10-2025), (31-12-2025), (01-12-2025), (31-07-2025) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024), (30-04-2024), (30-12-2025), (01-09-2025), (31-03-2025), (30-08-2024), (01-07-2024), (30-01-2025), (02-12-2024), (30-04-2025), (30-12-2024), (30-10-2024), (30-06-2025), (01-12-2025), (30-10-2025), (30-05-2025), (31-05-2024), (30-07-2025), (28-02-2025), (30-09-2025), (01-04-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (31-03-2025) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (17-11-2025), (14-04-2025), (16-10-2025), (17-02-2025),	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(17-03-2025), (16-12-2025), (16-01-2025), (16-12-2024), (16-01-2026), (13-06-2025), (16-09-2025), (16-05-2025) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024), (06-03-2025), (06-11-2024), (06-05-2025), (06-01-2025), (08-12-2025), (06-08-2025), (06-08-2024), (07-04-2025), (06-11-2025), (06-12-2024), (06-02-2025), (06-06-2025), (06-01-2026), (06-05-2024), (06-10-2025), (07-10-2024), (08-09-2025) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-08-2025), (14-11-2024), (15-08-2024), (16-05-2024), (14-02-2025), (15-05-2025), (14-11-2025)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de notificação, conforme modelo previsto no Anexo II ao instrumento de Cessão Fiduciária, sobre as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, por meio de cláusula a ser inserida nos respectivos Contratos de Venda e Compra. (12-2023) - Prazo final para registro pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão. (01-2025)(04-2025)(03-2025)(05-2025)(03-2025)(01-2025) - Prazo final para envio de relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado do Relatório de Medição elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. (01-2024)(07-2024) (01-2025)(07-2025) - Prazo final para envio dos relatórios mensais, o quais deverão incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizados	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM-SEP nº 1-2021.(04-2024)(12-2024)(02-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade e o contrato social atualizado. (03-2025)(04-2024) - Prazo final para envio de novo Relatório de Projeção de Custos e Prazo, sendo certo que o novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. (09-2025)(12-2024)(06-2025)(03-2025)(04-2024)(07-2024)(12-2025) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia, a qual será enviada mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento. (04-2024)(06-2025)(04-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2024)(06-2025)(12-2024)(04-2024)(12-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2024)(03-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Monitoramento de Carteira, indicando a situação da carteira dos Recebíveis do Empreendimento. (10-2024)(02-2025)(12-2024)(06-2025)(12-2024)(12-2025)(04-2025)(12-2025)(03-2025)(01-2025)(06-2025)(07-2024)(04-2024)(04-2024)(09-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2025)(07-2025) - Prazo final para verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia (12-2025)(06-2025)(03-2025)(04-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2025)(06-2025)(12-2024) - Prazo final para envio de Relatório de Medição após a medição das obras de construção dos Empreendimentos a ser verificada pela Empresa de Engenharia Independente, contratada pela Securitizadora às exclusivas expensas do Patrimônio Separado. (02-09-2024), (31-03-2025), (31-07-2024), (01-12-2025), (31-07-2025), (28-02-2025), (31-12-2024), (30-04-2024), (31-05-2024), (01-07-2024), (01-04-2024), (02-06-2025), (29-02-2024), (02-12-2024), (30-09-2024), (30-04-2025), (31-10-2024), (30-06-2025), (01-09-2025), (30-09-2025), (31-01-2025), (31-12-2025), (31-10-2025) - Prazo final para envio de cópia das declarações do imposto de renda ou demonstrações financeiras consolidadas e auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício encerrado dos Fiadores. (07-08-2024), (08-08-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente. (31-12-2024), (31-12-2025) - Prazo final para envio de relatório de conciliação dos créditos periódicos contendo as informações relacionadas (i) a conciliação dos pagamentos na Conta Centralizadora; (ii) aos atrasos e parcelas à vencer de cada devedor, no caso de imóveis vendidos a prazo; (iii) as Unidades alienadas em estoque; (iv) as vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) a renegociação de parcelas; (vii) a renegociação de contratos; e (viii) a proporção entre o somatório do saldo devedor dos Creditórios Imobiliários cedidos e adimplentes. (05-02-2025), (05-09-2024), (05-12-2025), (05-12-2024), (06-01-2025), (07-10-2024), (07-04-2025), (07-07-2025), (05-03-2025), (05-06-2025), (05-09-2025), (06-10-2025), (05-11-2025), (05-04-2024), (05-08-2024), (05-11-2024), (05-08-2025), (05-05-2025), (06-05-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecválidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII a Nota Comercial. (07-07-2025), (08-04-2024), (08-01-2025), (08-07-2024), (07-10-2024), (07-10-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 22.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o registro do 2º (segundo) e 3º (terceiro) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis (02-07-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Medição,. (10-12-2025), (10-04-2025), (10-06-2025), (11-08-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2025), (10-09-2025), (10-11-2025), (12-05-2025), (10-02-2025), (10-03-2025), (10-07-2025), (10-10-2025) - Prazo final para envio de declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável. (10-09-2025), (10-03-2025), (10-12-2025), (10-06-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras, para os casos de Avalistas pessoas jurídicas. (31-03-2025) - Prazo final para Devedora fazer o aporte necessário para recomposição do Fundo de Reserva. (02-07-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade. (31-03-2025) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura ? Primeira Série e Destinação Futura ? Segunda Série, por meio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 2.1 acima, nos termos do Anexo III-B e do Anexo III-C ao Instrumento de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. (30-09-2025), (31-03-2025) - Prazo final para envio do resultado da Razão de Garantia. (11-03-2025), (09-06-2025), (08-01-2025), (08-05-2025), (07-02-2025), (07-11-2025), (08-12-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 15.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício de 2024 e de 2025; - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia; - Demonstrações financeiras dos Garantidores referente ao exercício de 2024 e de 2025; - Relatório de Monitoramento referente aos meses do ano de 2024 e do ano de 2025; - Balanço patrimonial da Sociedade referente ao exercício de 2024 e o seu respectivo contrato social atualizado. - Destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 , dezembro de 2024, junho de 2025 e janeiro de 2025.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matriculas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo em 2024 e em 2025, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Índices Financeiros referente ao exercício de 2024 e ao exercício de 2025; - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato; - Boletins de medição relacionados ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; e - Verificação do Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva referente a Dezembro de 2025.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 89.545.000,00	**Quantidade de ativos:** 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 5,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 106.771.000,00	**Quantidade de ativos:** 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres de 2024 e todos o trimestres de 2025. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Livro de Registro de Debêntures	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 239
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Demonstrações financeiras consolidadas referentes ao último exercício social da Devedora e da Lote 5 referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Créditos registrado no RTD SP; - Matrícula dos imóveis (240.189 e 248.066) com o registro da alienação fiduciária; - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos Avalistas ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração do imposto de renda dos Avalistas pessoa física. - Termo de Securitização e à CCB, a fim de incluir os Cronogramas de Pagamentos aprovados na assembleia realizada no dia 25-11-2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 244
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e respectivos comprovantes referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatórios de Medição dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatórios de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo representante legal da Securitizadora, conforme estatuto social, atestando: (ii.a) a validade das disposições dos documentos da emissão; e (ii.b) a não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigações perante os investidores referente aos anos de 2024 e 2025; - Aditamento aos Documentos da Operação, contemplando o Novo Cronograma de Obras e as demais matérias aprovadas na assembleia de 24/12/2025; - Demonstrações financeiras auditadas da Sociedade referentes ao exercício social de 2025; - Razão Mínima de Garantia e Razão Pós-Chaves, a serem apuradas mensalmente pela Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 22300
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de todos os meses de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente a todos os trimestres de 2025; - Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 24.367.958,00	**Quantidade de ativos:** 24367958

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 15/01/2027
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024,junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024 e de 2025; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais referente aos anos de 2024 e de 2025; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros dos empreendimentos (Recanto Oliveiras e Bosques Jardim das Perdizes).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras da Emissora e da ASP, relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes, caso não estejam disponíveis na CVM; e (2) relatório gerencial para cálculo do ICSD, elaborado pela Emissora, com base nas demonstrações financeiras auditadas da Emissora, contendo a memória de cálculo e todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do ICSD, sob a pena de impossibilidade de acompanhamento do ICSD pela Titular, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (02-10-2024), (02-10-2025) - Prazo final para envio de cópia do extrato da Conta Vinculada com a data base acima em até 30 de março de cada ano. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de (i) relatório no formato constante do Anexo III do Termo de Emissão, devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado ao Projeto durante o semestre imediatamente anterior à data de cada Relatório de Verificação, juntamente com o (ii) documento firmado pela Emissora atestando a relação entre os valores indicados no Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios. (29-09-2025), (01-04-2025), (04-03-2024), (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. O referido relatório mensal deverá especificar, no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares dos CRIs no período; (ii) o valor recebido das Devedoras no período; (iii) o valor previsto para recebimento das Devedoras no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na Conta Centralizadora CRI. (12-01-2026) - Prazo final para envio de cópia de seus balancetes e demais informações financeiras relativas ao trimestre então encerrado. (16-01-2025), (15-04-2024), (15-05-2025), (14-04-2025), (15-01-2026), (17-07-2025), (16-09-2024), (15-08-2024), (14-11-2025), (14-08-2025), (17-10-2024), (15-12-2025), (17-03-2025), (14-11-2024), (15-09-2025), (16-12-2024), (16-10-2025), (14-06-2024), (16-05-2024), (16-06-2025), (14-02-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras da Sociedade, relativos ao último exercício social. (05-04-2024), (07-04-2025) - Prazo final para envio da declaração na forma do Anexo V ao Termo de Emissão, firmada pelo representante legal da Emissora na forma do seu contrato social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Emissão e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Titular e o Agente Fiduciário dos CRIs; e (c) a observância à Destinação de Recursos, bem como fornecer os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável. (08-04-2024), (07-04-2025) - Prazo final para	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Oferta, e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (30-04-2024), (30-04-2025) - Relatório de Destinação dos Recursos
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado referente ao ano de 2024 e de 2025. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente a todos os meses do ano de 2024 e do ano de 2025. - Verificação do valor mínimo do Fundo de Despesa referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do cálculo do LTV. (30-04-2024), (31-12-2025), (01-04-2024), (31-01-2025), (31-12-2024), (30-09-2025), (02-09-2024), (01-12-2025), (01-07-2024), (28-02-2025), (31-03-2025), (31-10-2024), (02-06-2025), (30-04-2025), (31-10-2025), (31-05-2024), (31-07-2024), (02-12-2024), (30-09-2024) - Prazo final para envio de relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2025), (30-04-2024), (02-06-2025), (01-04-2024), (28-02-2025), (31-12-2024), (31-03-2025), (02-12-2024), (02-09-2024), (31-01-2025) - Prazo final para envio do relatório gerencial, contendo (i) valor do aluguel e respectivos acessórios devidos pela Locatária, acompanhado da informação sobre o efetivo pagamento e a respectiva data na qual o pagamento será realizado; (ii) descrição do procedimento adotado na eventual cobrança de valores inadimplidos no âmbito do Contrato de Locação; (iii) eventual tentativa de negociação dos termos previstos no Contrato de Locação; (iv) os arquivos remessa e retorno, caso solicitado pela Cessionária; (v) especificar se houve: pagamento antecipado e-ou recuperação de inadimplência; e (vi) informações acerca dos aditamentos ao Contrato de Locação. (01-09-2025), (02-06-2025), (31-12-2025), (31-07-2025), (30-04-2025), (31-07-2024), (02-09-2024), (31-10-2025), (01-04-2024), (31-05-2024), (30-09-2024), (31-03-2025), (31-12-2024), (30-04-2024), (28-02-2025), (01-07-2024), (30-09-2025), (02-12-2024), (01-12-2025), (31-10-2024), (31-01-2025) - Prazo final para envio de 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	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores. (30-04-2025), (30-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 170.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 157.747.500,00	**Quantidade de ativos:** 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 256
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a Emitente e os Avalistas fornecerem à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (1) cópia de suas demonstrações financeiras ou declarações do imposto de renda completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para a Emitente e os Avalistas fornecerem à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI uma declaração assinada por seu administrador atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; (14-02-2025), (16-02-2024) - Prazo final para providenciar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP. (24-12-2024) - Prazo final para a Fiduciante comprovar a baixa do Ônus Existente. (30-12-2024) - Prazo final para providenciar as alterações nos contratos sociais das SPEs e protocolá-las na JUCEMG (24-12-2024) - Prazo final para a Emitente protocolar o Ato Societário da Emitente na JUCEMG. (30-12-2024) - Verificação da Razão Mínima de Garantia (15-10-2025), (15-12-2025), (17-11-2025), (15-01-2026) - Verificação do Fundo de Reservas. (15-05-2025), (17-02-2025), (15-04-2025), (15-12-2025), (16-09-2024), (15-09-2025), (17-03-2025), (18-11-2024), (15-01-2025), (15-10-2024), (15-01-2026), (16-12-2024), (15-07-2024) - Verificação do Fundo de Despesas. (17-03-2025), (18-11-2024), (15-10-2024), (15-09-2025), (15-12-2025), (17-02-2025), (15-01-2025), (16-12-2024), (15-01-2026), (15-04-2025), (15-10-2025), (15-05-2025), (16-09-2024)
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Aval: LUIZ HENRIQUE DE ALMEIDA PENHA, VARNEI PENHA e LL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/S LTDA; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas: integralidade das Cotas de emissão das SPEs de titularidade da Fiduciante -PENHA & CAMANDUCAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, PENHA E OLIVEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, ALPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, PENHA & VINTEM INCORPORADORA SPE LTDA, PENHA & PALMEIRA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA ERA INCORPORADORA SPE LTDA; e (iv) a Cessão Fiduciária: decorrentes da comercialização dos Imóveis e todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes da Conta Centralizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 274
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatórios de monitoramento mensais referentes aos anos de 2024 e 2025; - Relatórios de destinação de recursos referentes aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Verificação trimestral da razão mínima de garantia; - Verificação do índice de cobertura; - Laudo de avaliação dos imóveis; - Certidões de matrícula dos imóveis nº 63.595, nº 244.351 e nº 113.019, contendo o registro da alienação fiduciária; - Comprovação da averbação da Alienação Fiduciária de Participações no Contrato Social das Sociedades; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta Vinculada; e (v) Fundo(s).	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Matrículas n° 452, n° 11.963, n° 454, n° 17.217 todos do Oficial do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrícula n° 94.859 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrículas n° 53.154 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP, n° 20.032 e n° 21.535 do Oficial do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrículas n° 14.905, nº 8.003 e nº 13.449 do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Morato, SP com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 15.755 do RGI de Francisco Morato; - Contrato de Cessão Fiduciária (Ideale) registrado no RTD de Francisco Morato, SP; e - Contrato de Cessão Fiduciária (Vértice) registrada no RTD de Caieiras. - Celebração da cessão fiduciária dos recebíveis de BDI dos projetos Felicitá Pompéia, Vértice e Vista Caieiras, como garantia adicional aos CRI, conforme aprovado na assembleia realizada no dia 30-10-2025.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura de todos os meses do ano 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 269
Volume na Data de Emissão: R$ 36.605.000,00	**Quantidade de ativos:** 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de São Paulo/SP e Sorriso/MT; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; - Instrumento de Alteração Contratual da Fiduciante, constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Verificação do Fluxo Mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstrações Financeiras da Cedente referentes aos exercícios sociais de 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Fiduciante referentes aos exercícios sociais de 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 291
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5,6% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - índice Financeiro referente ao ano de 2024 e de 2025; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo. - Verificação do índice de cobertura referente a todos os meses do ano de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 273
Volume na Data de Emissão: R$ 68.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no cartório de títulos e documentos de São Paulo; - Destinação de recursos e documentos comprobatórios referentes ao 1º semestre e 2º semestre de 2024 e aos 1º e 2º semestres de 2025; - Demonstrações financeiras consolidadas anuais da HM 58 Empreendimento Imobiliário Ltda. referentes aos exercícios sociais de 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras consolidadas anuais das garantidoras HM Engenharia e Construções S.A. e HM Participações e Representações Ltda. referentes aos exercícios sociais de 2024 e 2025; - Apólices de seguro de engenharia, responsabilidade civil e patrimonial.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., nscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 303

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 99.974.000,00	**Quantidade de ativos:** 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras da Avalista referente ao exercício social de 2025; - Declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações Devedora ou dos Avalistas perante os titulares de CRI e da Securitizadora referente ao ano de 2025; - Verificação do Montantes Mínimos de Garantia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024 e de todos os meses de 2025; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres de junho e dezembro de 2025; - Cálculo do índice financeiro referente ao exercício social de 2024 e de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Matrícula imóvel objeto da matrícula nº	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

175.384 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - memória de cálculo, elaborada pela Emitente, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do Índice Financeiro (divisão Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 2,0 vezes). - Declaração de Conformidade.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis da Emissora relativa ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações financeiras da Fiadora relativas ao exercício social de 2024 e de 2025; - Memória de cálculo com as rubricas necessárias para a demonstração do cumprimento do Índice Financeiro e os dados de suporte para a apuração; - Cópia da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, atestando: (i) a validade das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigações; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Demonstrações financeiras da Fiadora relativas ao exercício social de 2025; - Memória de cálculo com as rubricas necessárias para a demonstração do cumprimento do Índice Financeiro e os dados de suporte para a apuração; - Cópia da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, atestando: (i) a validade das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigações; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - 1º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de incluir as alterações deliberadas na assembleia realizada no dia 08-08-2025. - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas. (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - A empresa Esdras Empreendimentos e Participações Ltda. constituiu uma alienação fiduciária de um imóvel em Sorocaba (matrícula nº 136.370) como garantia adicional à operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 229
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) n° 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) n° 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ n° 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 19/05/2032	
Taxa de Juros: INCC + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária. - Constituição da CF de Recebíveis sobre os Recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas, nos termos da cláusula 5.6 e Anexo II, das Notas Comerciais. - Cópia do contrato social atualizado da Sociedade.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ n° 26.462.693/0001-28; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas da LAVVI CHICAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.846.607/0001-50; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 56.293, 119.752, 92.721, 104.112, 70.844, 139.407, 46.988, 81.901, 101.808, 46.258, 93.522, 36.077, 101.749, 83.710, 97.202, 97.203, 120.883, todas do 1º RGI de São Paulo/SP. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - será constituída após a obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Alvo e seleção das Unidades Autônomas Alvo, por meio do Contrato CF de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 22/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação do imóvel alienação; - Matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório semestral de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo; e - Relatório de Medição de Obra referente a todos os meses do ano de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados ao Imóvel. Os Direitos Creditórios serão descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - prometeu ceder a a totalidade dos futuros instrumentos de locação e/ou exploração comercial dos Imóvel, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, que deram origem aos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

descrito na matrícula n° 92.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 31/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado referente ao exercício social de 2024 e de 2025. - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025; - Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia - Relatório de Destinação de Recursos e seus documentos comprobatórios referente ao 2º semestre de 2025. - Laudo de avaliação da evolução das obras do Empreendimento	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: O documento identifica as matrículas nº 262.501 a 262.526 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG como lastro. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Incide sobre a totalidade dos recebíveis futuros das unidades autônomas do Empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da Emitente (iv) Fundo de Obras (Reserva): Valor mínimo de R$ 266.902,82 (1% do custo da obra) após a 1ª integralização, e R$ 1.334.514,11 (5% do custo da obra) após a 2ª integralização. (v) Fundo de Reserva: Montante inicial equivalente às próximas 3 parcelas mensais de juros. (vi) Seguros: Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia com vigência até o termino da construção; e Danos Físicos nos Imóveis (?DFI?) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 300
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia de declaração de imposto de renda dos Garantidores, relativa ao respectivo exercício encerrado de 2024 e de 2025; - Razão de Garantias referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro. - Cópia de demonstrações financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) FRANÇA PRIME CONSULTORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.368.589/0001-89, (b) FRANÇA PRIME HOLDING PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.364.002/0001-19, (c) FRANÇA PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.392.043/0001-30, (d) FMI PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.276.507/0001-78, (e) EDUARDO BARDUCHI, (f) MICHELLE MARIANO LA SALVIA BARDUCHI, (g) JOÃO CARLOS OLIVEIRA FRANÇA, (h) ANA PAULA ANDRADE FRANÇA, (j) EDSON OLIVEIRA FRANÇA JUNIOR, (k) GREICE SUZIANE FREIRE DE CARVALHO FRANÇA, (l) ALMIR BISPO DOS SANTOS, (m) LINDEMBERG DE OLIVEIRA BERNARDO, (n) MURILO MARCHESINI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n°17.031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Paritcipações - sobre 100% das quotas do capital	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

social da Felicità Pompéia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.903.724/0001-80; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Amortização.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 15/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6075% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de conformidade assinada pelo representante da Emissora referente ao ano de 2025; - Relatório de destinação de Recursos e seus documentos comprobatórios referente ao 1º e ao 2º semestre de 2025	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório dos CRI com as seguintes informações: a. valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta Arrecadadora no mês imediatamente anterior com base no Relatório Gerencial; b. valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; - Envio de relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - Renovação das apólices dos Seguros referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Cópias do Contrato Social ou Estatuto Social da Cedente, conforme o caso, acompanhada do livro de registro de ações nominativas ou extrato do escriturador das ações, conforme o caso, bem como de declaração assinada pela Urba, declarando a não ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Total previsto na Cláusula 4.1(ii) do Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, em termos idênticos ao da minuta prevista no Anexo X ao referido Contrato referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024 e de 2025; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais. - Demonstrações financeiras consolidadas da Emissora referente ao exercício social de 2025. - Declaração de conformidade assinada pelos representantes legais da Emissora referente ao exercício social de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 324
Volume na Data de Emissão: R$ 74.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 74000
Data de Vencimento: 15/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD do Rio de Janeiro; e - Matrícula do Imóvel nº 192.808 com o registro da Alienação Fiduciária; - Laudo de Avaliação do Imóvel referente ao ano de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Ativo Alvo - sobre a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel descrito na matrícula Matrícula 192.808 do Ofício de Registro de Imóveis de Sumaré/São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fiduciante, decorrentes da exploração comercial do Ativo Alvo, a serem pagos pela atual locatária do Ativo Alvo, Grupo Fartura de Hortifrut S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.972.092/0001-22 (?Locatária Atual?) ou por potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas, conforme previsto e/ou venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação celebrados e/ou que venham a ser celebrados entre o Fiduciante e os Locatários. (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 100.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 100770
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros referente ao ano de 2025; - Cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes referente a todos os trimestres de 2025; e - Declaração de conformidade assinada pelo Diretor Financeiro referente ao ano de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro referente ao exercício social de 2024 e 2025. - Declaração de Imposto de Renda de Nailton Pinheiro Filho referente ao exercício social de 2025. - Declaração de imposto de renda de Priscila de Sá Pinheiro Oliveira referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Next Empreendimentos Imobiliários SPE referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Pinheiro de Sá Engenharia referente ao exercício social de 2025.
Garantias: (i) Aval prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por pessoas físicas e jurídicas: Pinheiro de Sá Engenharia Ltda, Nailton Pinheiro Filho, Leandro de Sá Pinheiro, Priscila de Sá Pinheiro Oliveira. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Imóvel Específico: Matrícula nº 88.835 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES, com a individualização das matrículas, a garantia passará a englobar automaticamente todas as Unidades geradas. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Incide sobre as quotas ou ações do capital social da Sociedade (Next), incluindo a totalidade das Distribuições (lucros e dividendos). (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Incide sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda das Unidades do Empreendimento. (v) Fundo de Reserva: Montante equivalente à soma das 3 próximas PMTs (parcelas mensais). (vi) Fundo de Despesas: Valor de constituição de R$ 100.000,00, com manutenção mínima de R$ 50.000,00. (vii) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custo da obra.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 542.619.000,00	**Quantidade de ativos:** 542619
Data de Vencimento: 06/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas da BWP registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o 1º Aditamento Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações. - Demonstrações financeiras da Genesis Fundo de Investimento Imobiliário.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG. (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Incide sobre a totalidade das ações da Devedora (NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.), com valor de capital social de R$ 108.461.060,95. (iii) Alienação Fiduciária de Cotas: Incide sobre a totalidade das cotas do FII BWP, com valor de patrimônio líquido de R$ 326.908.178,43. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Recai sobre a totalidade dos direitos creditórios (recebíveis) presentes e futuros decorrentes da exploração comercial e locação do Imóvel. (v) Fundo de Reserva: Mantido na Conta Centralizadora em valor equivalente a uma parcela de remuneração e amortização dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Montante inicial de R$ 150.000,00 para custeio de despesas recorrentes da emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 11/11/2038
Taxa de Juros: IPCA + 9,99% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária; - Constituição do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Corgie Assad; - Constituição do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e - Demonstrações financeiras da Levon Empreendimentos e Participações referente ao exercício social de 2025;
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 307
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2025; - Demonstrações Financeiras da IDEA ZARVOS PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA referente ao exercício social de 2025; e - Demonstrações Financeiras da OZ 18 LTDA referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária sobre (i) 5 (cinco) Unidades escolhidas a exclusivo critério da Idea 30, caso nenhuma ou apenas 1 (uma) das Unidades tenha sido objeto da Venda Unidades; ou (ii) a totalidade das Unidades que não tenham sido objeto da Venda Unidades, caso 2 (duas) ou mais Unidades tenha(m) sido objeto da Venda Unidades, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: 100.000 (cem mil) quotas da Idea 30, que representam a totalidade das quotas que compõe o capital social da Idea 30 detidas pelas Alienantes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (29-10-2025)(31-12-2025)(30-04-2025)(01-10-2025)(28-02-2025)(29-01-2025)(01-12-2025)(31-12-2024)(30-05-2025) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-11-2024)(30-05-2025)(01-12-2025)(29-05-2024)(30-08-2024)(28-02-2025)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório elaborado pelo Agente de Cobrança, pelo Agente de Espelhamento e pelo Agente de Cálculo referente a todos os meses do ano de 2025 ;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024M, janeiro de 2025 e dezembro de 2025; - Informações Financeiras Trimetrais (ITR) do Hospital Care Caledonia, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro, acompanha do Relatório dos Índices Financeiros referente a todos os trimestres de 2025; - Valor mínimo trimestral dos créditos cedidos de R$ 45.000.000,00; - Demonstrações Financeiras da Hospital Vera Cruz S.A, acompanhadas do Relatório do Índice Financeiro. - Informações financeiras trimestrais auditadas relativas ao 3º (terceiro) trimestre de 2025 - Aditamento à Escritura de Emissão a fim de alterar o Cronograma previsto na Cláusula 4.13 da Escritura.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Incide sobre ações ordinárias de titularidade da Hospital Care Caledonia, representativas de 97,95% do capital social da Hospital Vera Cruz e 97,08% do capital social da Baia Sul Hospital Care S.A. (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Contas Vinculadas: Abrange a totalidade dos direitos creditórios (presentes e futuros) derivados de mensalidades e anuidades de planos de saúde, além dos recursos que transitarem pelas contas vinculadas. Prestadores da Garantia: 2Care (administradora de planos de assistência à saúde), Hospital Vera Cruz (Emissora), os Fiadores e outras empresas do grupo econômico, conforme aplicável à titularidade dos recebíveis e contas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da da Fiadora (PLAENGE SA) devidamente auditadas referente ao exercício de 2025; - Demonstrações Financeiras da Devedora (PLAENGE LTDA) devidamente auditadas referente ao exercício de 2025; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação referente ao ano de 2024 e 2025; - Verificação do Índice de Cobertura pela Securitizadora referente a todos os meses do ano de 2025; e - Renovação da classificação de risco da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao todos os trimestres do ano de 2024 e de 2025; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2025; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas referente ao exercício social de 2025; e - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação referente ao exercício social de 2024 e de 2025 ;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024 e a todos os trimestres de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Cury) devidamente auditadas referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024), (29-10-2025) Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023), (30-04-2024), (30-04-2025) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024), (15-04-2025) Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024), (13-06-2025), (12-12-2025), (12-09-2025), (11-09-2024), (13-12-2024), (14-03-2025) Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (07-10-2024), (05-02-2025), (05-09-2024), (05-04-2024), (05-06-2024), (05-11-2025), (06-10-2025), (06-01-2025), (05-03-2024), (05-06-2025), (05-08-2024), (06-05-2024), (05-12-2025), (05-03-2025), (05-11-2024), (07-04-2025), (05-05-2025) Prazo final para envio do Relatório Mensal de Gestão (28-02-2025), (31-03-2025) Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (30-06-2025), (31-12-2024), (31-12-2025), (28-06-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2024 e aos 1º e 2º semestres de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de classificação de risco dos CRI referente ao anos de 2024 e 2025.	
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e 2º semestre de 2024 e aos 1º e 2º semestres de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Constituídas sobre o "Complexo Mega Moda", localizado em Goiânia/GO, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis: Matrícula nº 136.247: Lote nº 68/69-86, Quadra 141-B, Setor Norte Ferroviário. Inclui galpão comercial de 7.416,20 m²; Matrícula nº 45.813: Lote de terras nº 50-52-54-56, Quadra 140, Setor Norte Ferroviário; e Matrícula nº 4.041: Lote nº 90, Quadra 141-B, Setor Norte Ferroviário. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Direitos creditórios derivados dos Contratos de Locação Lastro os direitos sobre a conta e os rendimentos de investimentos permitidos. (iii) Aval prestados por Avaliador 1: Martins Ribeiro Participações Ltda. (em recuperação judicial), Avaliador 2: Carlos Luciano Martins Ribeiro, Avaliador 3: Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Avaliador 4: Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepulveda. (iv) Fundo de Reserva: Retenção mensal para garantir o pagamento das 2 (duas) próximas parcelas (PMTs) dos CRI da 1ª Série. (v) Fundo de Despesas: Valor mínimo de R$ 30.000,00 para custear despesas do Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do Relatório Mensal de Acompanhamento e Espelhamento (20-05-2025), (20-11-2024), (17-04-2024), (20-08-2024), (20-02-2025), (20-03-2025), (19-09-2024), (17-04-2025), (20-01-2025), (20-01-2026), (20-08-2025), (18-06-2025), (18-10-2024), (20-11-2025), (19-12-2024), (18-12-2025), (20-10-2025)
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, conforme nos termos deliberados na assembleia realizada no dia 18-10-2024. (18-11-2024) - Prazo final para envio da Declaração da devedora atestando a não ocorrência de Evetos de Reembolso Compulsório (05-03-2024) (10-03-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão (07-11-2025) (07-11-2024) (11-03-2025) (07-04-2025) (07-07-2025) (08-01-2025) (07-10-2025) (07-10-2024) (08-05-2025)(05-09-2025) (06-12-2024)(07-02-2025) (05-12-2025) (06-06-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da Evidência da entrega das Notificações dos Clientes da Cessão (11-03-2025) (07-04-2025) (07-11-2025) (07-07-2025) (06-12-2024) (07-02-2025) (07-11-2024) (05-12-2025) (07-08-2025) (05-09-2025)(07-10-2025)(08-01-2025)(06-06-2025)(08-05-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura pela MRV (30-05-2025)(29-10-2025)(29-01-2025)(31-12-2025)(01-12-2025)(31-03-2025)(30-04-2025)(01-10-2025)(28-02-2025) - Enviar para emissora apuração do índice financeiro (30-10-2024)(30-10-2025)(30-04-2025)(30-01-2025)(26-07-2024)(26-04-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 8.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. (27-12-2024) - Prazo final para envio das informações necessárias a realização do relatório anual. (31-03-2025) - Prazo final para envio da declaração da Emissora ao Agente Fiduciário, atestando que (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para envio de relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. (30-04-2025)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de verificação, contendo a destinação dos recursos. (14-08-2025)(14-02-2025)(12-08-2024) - Prazo final para envio de declaração anual assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e (ii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI. (30-04-2025)(26-04-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.370.000,00	**Quantidade de ativos:** 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-11-2025), (03-06-2025), (03-09-2024), (03-02-2025), (01-11-2024), (03-04-2025), (03-10-2024), (03-06-2024), (27-02-2025), (02-10-2025), (01-08-2025), (03-04-2024), (03-12-2025), (30-04-2025), (01-08-2024), (03-07-2024), (03-09-2025), (02-01-2025), (31-12-2025), (03-07-2025), (03-12-2024), (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para a celebração e aditamento ao Termo de Emissão, com o intuito de alterar os itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2. (07-05-2025) - Prazo final para envio das demonstrações	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (02-05-2025), (02-05-2024), (01-04-2024), (02-12-2024), (02-06-2025), (01-04-2025), (05-03-2025), (01-11-2024), (02-01-2026), (01-07-2024), (03-02-2025), (02-01-2025), (02-09-2024), (01-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-12-2025), (05-01-2026), (06-01-2025), (05-05-2025), (07-04-2025), (05-02-2025), (05-11-2025), (05-09-2024), (05-06-2025), (06-10-2025), (07-10-2024), (05-03-2025), (05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (01-04-2025), (02-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-02-2025), (05-07-2024), (05-09-2024), (05-08-2024), (05-05-2025), (05-03-2025), (05-01-2026), (05-06-2025), (05-12-2024), (07-10-2024), (06-01-2025), (07-04-2025), (06-05-2024), (05-09-2025), (05-11-2024), (05-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (07-05-2025), (07-08-2025), (08-12-2025), (09-09-2024), (07-03-2025), (07-11-2025), (07-10-2025), (07-04-2025), (07-10-2024), (07-05-2024), (07-02-2025), (09-12-2024), (07-06-2024), (07-01-2025), (09-06-2025), (08-04-2024), (07-11-2024), (08-07-2024), (07-01-2026), (08-09-2025), (07-08-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (30-04-2025), (02-05-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 460.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para realização de ajuste do Valor de Cessão, no caso de divergência entre o valor dos Créditos Imobiliários e o valor a ser pago aos titulares dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização, sendo certo que o referido cálculo será feito pela Cessionária dos Créditos Imobiliários. (06-11-2025, 06-08-2025, 06-11-2024, 06-09-2024, 08-09-2025, 08-12-2025, 06-02-2025, 06-03-2025, 07-10-2025, 06-12-2024, 06-06-2025, 08-10-2024, 06-01-2026, 08-07-2025, 08-04-2025, 06-05-2025) - Prazo final para envio do relatório de despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário e aos Fundos, nos termos do Anexo X ao Termo de Securitização. (30-09-2025, 01-12-2025, 02-06-2025, 31-12-2025, 31-01-2025, 31-10-2025, 02-02-2026, 31-07-2025, 01-09-2025, 31-03-2025, 31-12-2024, 31-10-2024, 28-02-2025, 30-06-2025, 30-04-2025) - Prazo final para envio dos Laudos de Avaliação de Imóvel pelos Fundos à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário. (31-03-2025) - Prazo final para atualização da suficiência de garantia com base em laudos de avaliação a serem enviados pelos Fundos para a Securitizadora e o Agente Fiduciário. (30-07-2025, 30-07-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano. (03-11-2025) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários da Securitizadora, referente ao mês imediatamente anterior. (17-03-2025, 15-04-2024, 15-08-2024, 15-01-2026, 15-05-2025, 15-01-2025, 15-10-2024, 17-02-2025, 15-04-2025) - Prazo final para envio de relatório de administração dos créditos imobiliários, nos termos do Anexo V ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário. (05-09-2024, 04-04-2025, 05-12-2024, 06-05-2025, 06-11-2024,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

04-10-2024, 06-01-2026, 04-12-2025, 05-06-2025, 06-03-2025, 06-11-2025, 04-07-2025, 06-01-2025, 06-02-2025, 06-08-2025, 06-10-2025, 04-09-2025) - Prazo final para realização do cálculo do Loan To Value (LTV), sendo certo que a Cessionária verificará o resultado da divisão entre (i) o saldo devedor dos CRI no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de recebimento dos Laudos de Avaliação em referência, e (ii) o valor de venda dos Imóveis. (07-04-2025)
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 256.998,00	**Quantidade de ativos:** 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252. **IPCA + 2,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para realização da verificação do LTV pela Securitizadora. (14-01-2025) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (31-03-2025, 01-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (31-10-2025, 01-12-2025, 31-12-2025, 30-09-2025) - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025, 31-07-2024, 31-07-2025) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-11-2025, 10-12-2025) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025, 10-01-2025, 10-04-2025, 10-05-2024, 10-12-2024, 10-11-2025, 10-06-2024, 10-09-2024, 10-07-2025, 10-10-2024, 11-08-2025, 12-08-2024, 12-05-2025, 10-06-2025, 10-09-2025, 10-12-2025,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

11-11-2024, 10-03-2025, 10-07-2024, 10-10-2025) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-09-2025, 24-12-2025, 24-10-2025, 24-11-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se referirem, conforme disposto no artigo 47, inciso III da referida Resolução CVM 60. (31-10-2025), (31-12-2025), (01-12-2025), (31-07-2025) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024), (30-04-2024), (30-12-2025), (01-09-2025), (31-03-2025), (30-08-2024), (01-07-2024), (30-01-2025), (02-12-2024), (30-04-2025), (30-12-2024), (30-10-2024), (30-06-2025), (01-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

12-2025), (30-10-2025), (30-05-2025), (31-05-2024), (30-07-2025), (28-02-2025), (30-09-2025), (01-04-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (31-03-2025) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (17-11-2025), (14-04-2025), (16-10-2025), (17-02-2025), (17-03-2025), (16-12-2025), (16-01-2025), (16-12-2024), (16-01-2026), (13-06-2025), (16-09-2025), (16-05-2025) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024), (06-03-2025), (06-11-2024), (06-05-2025), (06-01-2025), (08-12-2025), (06-08-2025), (06-08-2024), (07-04-2025), (06-11-2025), (06-12-2024), (06-02-2025), (06-06-2025), (06-01-2026), (06-05-2024), (06-10-2025), (07-10-2024), (08-09-2025) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-08-2025), (14-11-2024), (15-08-2024), (16-05-2024), (14-02-2025), (15-05-2025), (14-11-2025)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de notificação, conforme modelo previsto no Anexo II ao instrumento de Cessão Fiduciária, sobre as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, por meio de cláusula a ser inserida nos respectivos Contratos de Venda e Compra. (12-2023) - Prazo final para registro pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão. (01-2025)(04-2025)(03-2025)(05-2025)(03-2025)(01-2025) - Prazo final para envio de relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado do Relatório de Medição elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. (01-2024)(07-2024) (01-2025)(07-2025) - Prazo final para envio dos relatórios mensais, o quais deverão incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizados pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM-SEP nº 1-2021.(04-2024)(12-2024)(02-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade e o contrato social atualizado. (03-2025)(04-2024) - Prazo final para envio de novo Relatório de Projeção de Custos e Prazo, sendo certo que o novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. (09-2025)(12-2024)(06-2025)(03-2025)(04-2024)(07-2024)(12-2025) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia, a qual será enviada mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento. (04-2024)(06-2025)(04-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2024)(06-2025)(12-2024)(04-2024)(12-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2024)(03-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Monitoramento de Carteira, indicando a situação da carteira dos Recebíveis do Empreendimento. (10-2024)(02-2025)(12-2024)(06-2025)(12-2024)(12-2025)(04-2025)(12-2025)(03-2025)(01-2025)(06-2025)(07-2024)(04-2024)(04-2024)(09-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2025)(07-2025) - Prazo final para verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia (12-2025)(06-2025)(03-2025)(04-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2025)(06-2025)(12-2024) - Prazo final para envio de Relatório de Medição após a medição das obras de construção dos Empreendimentos a ser verificada pela Empresa de Engenharia Independente, contratada pela Securitizadora às exclusivas expensas do Patrimônio Separado. (02-09-2024), (31-03-2025), (31-07-2024), (01-12-2025), (31-07-2025), (28-02-2025), (31-12-2024), (30-04-2024), (31-05-2024), (01-07-2024), (01-04-2024), (02-06-2025), (29-02-2024), (02-12-2024), (30-09-2024), (30-04-2025), (31-10-2024), (30-06-2025), (01-09-2025), (30-09-2025), (31-01-2025), (31-12-2025), (31-10-2025) - Prazo final para envio de cópia das declarações do imposto de renda ou demonstrações financeiras consolidadas e auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício encerrado dos Fiadores. (07-08-2024), (08-08-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente. (31-12-2024), (31-12-2025) - Prazo final para envio de relatório de conciliação dos créditos periódicos contendo as informações relacionadas (i) a conciliação dos pagamentos na Conta Centralizadora; (ii) aos atrasos e parcelas à vencer de cada devedor, no caso de imóveis vendidos a prazo; (iii) as Unidades alienadas em estoque; (iv) as vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) a renegociação de parcelas; (vii) a renegociação de contratos; e (viii) a proporção entre o somatório do saldo devedor dos Creditórios Imobiliários cedidos e adimplentes. (05-02-2025), (05-09-2024), (05-12-2025), (05-12-2024), (06-01-2025), (07-10-2024), (07-04-2025), (07-07-2025), (05-03-2025), (05-06-2025), (05-09-2025), (06-10-2025), (05-11-2025), (05-04-2024), (05-08-2024), (05-11-2024), (05-08-2025), (05-05-2025), (06-05-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecválidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII a Nota Comercial. (07-07-2025), (08-04-2024), (08-01-2025), (08-07-2024), (07-10-2024), (07-10-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 15/12/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o registro do 2º (segundo) e 3º (terceiro) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis (02-07-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Medição,. (10-12-2025), (10-04-2025), (10-06-2025), (11-08-2025), (10-09-2025), (10-11-2025), (12-05-2025), (10-02-2025), (10-03-2025), (10-07-2025), (10-10-2025) - Prazo final para envio de declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável. (10-09-2025), (10-03-2025), (10-12-2025), (10-06-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras, para os casos de Avalistas pessoas jurídicas. (31-03-2025) - Prazo final para Devedora fazer o aporte necessário para recomposição do Fundo de Reserva. (02-07-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade. (31-03-2025) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura ? Primeira Série e Destinação Futura ? Segunda Série, por meio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 2.1 acima, nos termos do Anexo III-B e do Anexo III-C ao Instrumento de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. (30-09-2025), (31-03-2025) - Prazo final para envio do resultado da Razão de Garantia. (11-03-2025), (09-06-2025), (08-01-2025), (08-05-2025), (07-02-2025), (07-11-2025), (08-12-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 4.712.000,00	**Quantidade de ativos:** 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de todos os meses de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente a todos os trimestres de 2025; - Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 19.907.897,00	**Quantidade de ativos:** 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024,junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024 e de 2025; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais referente aos anos de 2024 e de 2025; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros dos empreendimentos (Recanto Oliveiras e Bosques Jardim das Perdizes).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 57.712.500,00	**Quantidade de ativos:** 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 62.826.000,00	**Quantidade de ativos:** 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres de 2024 e todos o trimestres de 2025. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Livro de Registro de Debêntures

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado referente ao ano de 2024 e de 2025. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente a todos os meses do ano de 2024 e do ano de 2025. - Verificação do valor mínimo do Fundo de Despesa referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 357.599.000,00	**Quantidade de ativos:** 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating do ano de 2024 e de 2025; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro referente ao exercício social de 2024 e de 2025; e - Informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo a todos os trimestre de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Matrículas n° 452, n° 11.963, n° 454, n° 17.217 todos do Oficial do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrícula n° 94.859 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrículas n° 53.154 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP, n° 20.032 e n° 21.535 do Oficial do Registro de Imóveis de Francisco Morato/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Matrículas n° 14.905, nº 8.003 e nº 13.449 do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Morato, SP com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da Matrícula n.º 15.755 do RGI de Francisco Morato; - Contrato de Cessão Fiduciária (Ideale) registrado no RTD de Francisco Morato, SP; e - Contrato de Cessão Fiduciária (Vértice) registrada no RTD de Caieiras. - Celebração da cessão fiduciária dos recebíveis de BDI dos projetos Felicitá Pompéia, Vértice e Vista Caieiras, como garantia adicional aos CRI, conforme aprovado na assembleia realizada no dia 30-10-2025.
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura de todos os meses do ano 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 26.575.000,00	**Quantidade de ativos:** 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras da Avalista referente ao exercício social de 2025; - Declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações Devedora ou dos Avalistas perante os titulares de CRI e da Securitizadora referente ao ano de 2025; - Verificação do Montantes Mínimos de Garantia.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025; - Matrícula imóvel objeto da matrícula nº 175.384 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP com a averbação da alienação fiduciária; - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - memória de cálculo, elaborada pela Emitente, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do Índice Financeiro (divisão Dívida Líquida/EBITDA menor ou igual a 2,0 vezes). - Declaração de Conformidade.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis da Emissora relativa ao exercício social de 2024 e de 2025; - Demonstrações financeiras da Fiadora relativas ao exercício social de 2024 e de 2025; - Memória de cálculo com as rubricas necessárias para a demonstração do cumprimento do Índice Financeiro e os dados de suporte para a apuração; - Cópia da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, atestando: (i) a validade das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigações; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Demonstrações financeiras da Fiadora relativas ao exercício social de 2025; - Memória de cálculo com as rubricas necessárias para a demonstração do cumprimento do Índice Financeiro e os dados de suporte para a apuração; - Cópia da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, atestando: (i) a validade das disposições da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado ou descumprimento de obrigações; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - 1º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, a fim de incluir as alterações deliberadas na assembleia realizada no dia 08-08-2025. - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas. (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - A empresa Esdras Empreendimentos e Participações Ltda. constituiu uma alienação fiduciária de um imóvel em Sorocaba (matrícula nº 136.370) como garantia adicional à operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024 e de todos os meses de 2025; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres de junho e dezembro de 2025; - Cálculo do índice financeiro referente ao exercício social de 2024 e de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 5.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 5600
Data de Vencimento: 31/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado referente ao exercício social de 2024 e de 2025. - Relatório de Monitoramento de todos os meses de 2025; - Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia - Relatório de Destinação de Recursos e seus documentos comprobatórios referente ao 2º semestre de 2025. - Laudo de avaliação da evolução das obras do Empreendimento	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: O documento identifica as matrículas nº 262.501 a 262.526 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG como lastro. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Incide sobre a totalidade dos recebíveis futuros das unidades autônomas do Empreendimento. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: Incide sobre a totalidade (100%) das quotas do capital social da Emitente (iv) Fundo de Obras (Reserva): Valor mínimo de R$ 266.902,82 (1% do custo da obra) após a 1ª integralização, e R$ 1.334.514,11 (5% do custo da obra) após a 2ª integralização. (v) Fundo de Reserva: Montante inicial equivalente às próximas 3 parcelas mensais de juros. (vi) Seguros: Seguros de Construção: Responsabilidade Civil do Construtor (?RCC?) e Risco Engenharia com vigência até o termino da construção; e Danos Físicos nos Imóveis (?DFI?) com vigência até a liquidação das obrigações, ou seguro equivalente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório dos CRI com as seguintes informações: a. valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta Arrecadadora no mês imediatamente anterior com base no Relatório Gerencial; b. valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; - Envio de relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - Renovação das apólices dos Seguros referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Cópias do Contrato Social ou Estatuto Social da Cedente, conforme o caso, acompanhada do livro de registro de ações nominativas ou extrato do escriturador das ações, conforme o caso, bem como de declaração assinada pela Urba, declarando a não ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Total previsto na Cláusula 4.1(ii) do Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, em termos idênticos ao da minuta prevista no Anexo X ao referido Contrato referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024 e de 2025; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais. - Demonstrações financeiras consolidadas da Emissora referente ao exercício social de 2025. - Declaração de conformidade assinada pelos representantes legais da Emissora referente ao exercício social de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 149.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 149230
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0628% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros referente ao ano de 2025; - Cópia das Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes referente a todos os trimestres de 2025; e - Declaração de conformidade assinada pelo Diretor Financeiro referente ao ano de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 334
Volume na Data de Emissão: R$ 291.191.000,00	**Quantidade de ativos:** 291121
Data de Vencimento: 25/04/2044	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, em junho de 2025 e em dezembro de 2025; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel - índice de cobertura, observando o índice mínimo de cobertura de 1,20x referente ao ano de 2025;	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro referente ao exercício social de 2024 e 2025. - Declaração de Imposto de Renda de Nailton Pinheiro Filho referente ao exercício social de 2025. - Declaração de imposto de renda de Priscila de Sá Pinheiro Oliveira referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Next Empreendimentos Imobiliários SPE referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Pinheiro de Sá Engenharia referente ao exercício social de 2025.
Garantias: (i) Aval prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por pessoas físicas e jurídicas: Pinheiro de Sá Engenharia Ltda, Nailton Pinheiro Filho, Leandro de Sá Pinheiro, Priscila de Sá Pinheiro Oliveira. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Imóvel Específico: Matrícula nº 88.835 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES, com a individualização das matrículas, a garantia passará a englobar automaticamente todas as Unidades geradas. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Incide sobre as quotas ou ações do capital social da Sociedade (Next), incluindo a totalidade das Distribuições (lucros e dividendos). (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Incide sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda das Unidades do Empreendimento. (v) Fundo de Reserva: Montante equivalente à soma das 3 próximas PMTs (parcelas mensais). (vi) Fundo de Despesas: Valor de constituição de R$ 100.000,00, com manutenção mínima de R$ 50.000,00. (vii) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custo da obra.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 59.282.000,00	**Quantidade de ativos:** 59282
Data de Vencimento: 07/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. **IPCA + 8% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas da BWP registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o 1º Aditamento Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações. - Demonstrações financeiras da Genesis Fundo de Investimento Imobiliário.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG. (ii) Alienação Fiduciária de Ações: Incide sobre a totalidade das ações da Devedora (NK 314 Empreendimentos e Participações S.A.), com valor de capital social de R$ 108.461.060,95. (iii) Alienação Fiduciária de Cotas: Incide sobre a totalidade das cotas do FII BWP, com valor de patrimônio líquido de R$ 326.908.178,43. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Recai sobre a totalidade dos direitos creditórios (recebíveis) presentes e futuros decorrentes da exploração comercial e locação do Imóvel. (v) Fundo de Reserva: Mantido na Conta Centralizadora em valor equivalente a uma parcela de remuneração e amortização dos CRI. (vi) Fundo de Despesas: Montante inicial de R$ 150.000,00 para custeio de despesas recorrentes da emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2030	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e Garantidores PJ referente ao ano de 2025; - Verificação do LTV; e - Verificação dos Covenants (Índices de Cobertura e Liquidez).
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do Relatório Mensal de Acompanhamento e Espelhamento (20-05-2025), (20-11-2024), (17-04-2024), (20-08-2024), (20-02-2025), (20-03-2025), (19-09-2024), (17-04-2025), (20-01-2025), (20-01-2026), (20-08-2025), (18-06-2025), (18-10-2024), (20-11-2025), (19-12-2024), (18-12-2025), (20-10-2025)	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.642.000,00	**Quantidade de ativos:** 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. (27-12-2024) - Prazo final para envio das informações necessárias a realização do relatório anual. (31-03-2025) - Prazo final para envio da declaração da Emissora ao Agente Fiduciário, atestando que (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para envio de relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. (30-04-2025)	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-11-2025), (03-06-2025), (03-09-2024), (03-02-2025), (01-11-2024), (03-04-2025), (03-10-2024), (03-06-2024), (27-02-2025), (02-10-2025), (01-08-2025), (03-04-2024), (03-12-2025), (30-04-2025), (01-08-2024), (03-07-2024), (03-09-2025), (02-01-2025), (31-12-2025), (03-07-2025), (03-12-2024), (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para a celebração e aditamento ao Termo de Emissão, com o intuito de alterar os itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2. (07-05-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (02-05-2025), (02-05-2024), (01-04-2024), (02-12-2024), (02-06-2025), (01-04-2025), (05-03-2025), (01-11-2024), (02-01-2026), (01-07-2024), (03-02-2025), (02-01-2025), (02-09-2024), (01-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-12-2025), (05-01-2026), (06-01-2025), (05-05-2025), (07-04-2025), (05-02-2025), (05-11-2025), (05-09-2024), (05-06-2025), (06-10-2025), (07-10-2024), (05-03-2025), (05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (01-04-2025), (02-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-02-2025), (05-07-2024), (05-09-2024), (05-08-2024), (05-05-2025), (05-03-2025), (05-01-2026), (05-06-2025), (05-12-2024), (07-10-2024), (06-01-2025), (07-04-2025), (06-05-2024), (05-09-2025), (05-11-2024), (05-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (07-05-2025), (07-08-2025), (08-12-2025), (09-09-2024), (07-03-2025), (07-11-2025), (07-10-2025), (07-04-2025), (07-10-2024), (07-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

05-2024), (07-02-2025), (09-12-2024), (07-06-2024), (07-01-2025), (09-06-2025), (08-04-2024), (07-11-2024), (08-07-2024), (07-01-2026), (08-09-2025), (07-08-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (30-04-2025), (02-05-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de notificação, conforme modelo previsto no Anexo II ao instrumento de Cessão Fiduciária, sobre as Cessões Fiduciárias de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado, por meio de cláusula a ser inserida nos respectivos Contratos de Venda e Compra. (12-2023) - Prazo final para registro pela Fiduciante, no Cartório de Registro de Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão. (01-2025)(04-2025)(03-2025)(05-2025)(03-2025)(01-2025) - Prazo final para envio de relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, acompanhado do Relatório de Medição elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre. (01-2024)(07-2024) (01-2025)(07-2025) - Prazo final para envio dos relatórios mensais, o quais deverão incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizados pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM-SEP nº 1-2021.(04-2024)(12-2024)(02-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade e o contrato social atualizado. (03-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2025)(04-2024) - Prazo final para envio de novo Relatório de Projeção de Custos e Prazo, sendo certo que o novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. (09-2025)(12-2024)(06-2025)(03-2025)(04-2024)(07-2024)(12-2025) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia, a qual será enviada mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento. (04-2024)(06-2025)(04-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2024)(06-2025)(12-2024)(04-2024)(12-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2024)(03-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Monitoramento de Carteira, indicando a situação da carteira dos Recebíveis do Empreendimento. (10-2024)(02-2025)(12-2024)(06-2025)(12-2024)(12-2025)(04-2025)(12-2025)(03-2025)(01-2025)(06-2025)(07-2024)(04-2024)(04-2024)(09-2025)(09-2024)(10-2025)(09-2025)(07-2025) - Prazo final para verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia (12-2025)(06-2025)(03-2025)(04-2025)(01-2025)(02-2025)(10-2025)(06-2025)(12-2024) - Prazo final para envio de Relatório de Medição após a medição das obras de construção dos Empreendimentos a ser verificada pela Empresa de Engenharia Independente, contratada pela Securitizadora às exclusivas expensas do Patrimônio Separado. (02-09-2024), (31-03-2025), (31-07-2024), (01-12-2025), (31-07-2025), (28-02-2025), (31-12-2024), (30-04-2024), (31-05-2024), (01-07-2024), (01-04-2024), (02-06-2025), (29-02-2024), (02-12-2024), (30-09-2024), (30-04-2025), (31-10-2024), (30-06-2025), (01-09-2025), (30-09-2025), (31-01-2025), (31-12-2025), (31-10-2025) - Prazo final para envio de cópia das declarações do imposto de renda ou demonstrações financeiras consolidadas e auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao exercício encerrado dos Fiadores. (07-08-2024), (08-08-2025) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente. (31-12-2024), (31-12-2025) - Prazo final para envio de relatório de conciliação dos créditos periódicos contendo as informações relacionadas (i) a conciliação dos pagamentos na Conta Centralizadora; (ii) aos atrasos e parcelas à vencer de cada devedor, no caso de imóveis vendidos a prazo; (iii) as Unidades alienadas em estoque; (iv) as vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) a renegociação de parcelas; (vii) a renegociação de contratos; e (viii) a proporção entre o somatório do saldo devedor dos Creditórios Imobiliários cedidos e adimplentes. (05-02-2025), (05-09-2024), (05-12-2025), (05-12-2024), (06-01-2025), (07-10-2024), (07-04-2025), (07-07-2025), (05-03-2025), (05-06-2025), (05-09-2025), (06-10-2025), (05-11-2025), (05-04-2024), (05-08-2024), (05-11-2024), (05-08-2025), (05-05-2025), (06-05-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecválidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII a Nota Comercial. (07-07-2025), (08-04-2024), (08-01-2025), (08-07-2024), (07-10-2024), (07-10-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 8.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o registro do 2º (segundo) e 3º (terceiro) aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante ao Cartório de Registro de Imóveis (02-07-2025) - Prazo final para envio do Relatório de Medição,. (10-12-2025), (10-04-2025), (10-06-2025), (11-08-2025), (10-09-2025), (10-11-2025), (12-05-2025), (10-02-2025), (10-03-2025), (10-07-2025), (10-10-2025) - Prazo final para envio de declaração trimestral que ateste ou não a Distribuição no trimestre, bem como os	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

respectivos balancetes e os documentos comprobatórios da Distribuição, caso aplicável. (10-09-2025), (10-03-2025), (10-12-2025), (10-06-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras, para os casos de Avalistas pessoas jurídicas. (31-03-2025) - Prazo final para Devedora fazer o aporte necessário para recomposição do Fundo de Reserva. (02-07-2025) - Prazo final para envio do balanço patrimonial da Sociedade. (31-03-2025) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura ? Primeira Série e Destinação Futura ? Segunda Série, por meio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 2.1 acima, nos termos do Anexo III-B e do Anexo III-C ao Instrumento de Emissão, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais. (30-09-2025), (31-03-2025) - Prazo final para envio do resultado da Razão de Garantia. (11-03-2025), (09-06-2025), (08-01-2025), (08-05-2025), (07-02-2025), (07-11-2025), (08-12-2025), (07-04-2025)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de todos os meses de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente a todos os trimestres de 2025; - Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 21.028.653,00	**Quantidade de ativos:** 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024,junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024 e de 2025; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais referente aos anos de 2024 e de 2025; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros dos empreendimentos (Recanto Oliveiras e Bosques Jardim das Perdizes).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 330.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres de 2024 e todos o trimestres de 2025. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício social de 2024 e de 2025; - Livro de Registro de Debêntures	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado referente ao ano de 2024 e de 2025. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente a todos os meses do ano de 2024 e do ano de 2025. - Verificação do valor mínimo do Fundo de Despesa referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 92.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 3	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 50.942.000,00	**Quantidade de ativos:** 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de rating do ano de 2024 e de 2025; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro referente ao exercício social de 2024 e de 2025; e - Informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo a todos os trimestre de 2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 20.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 256.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 3	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório dos CRI com as seguintes informações: a. valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta Arrecadadora no mês imediatamente anterior com base no Relatório Gerencial; b. valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; - Envio de relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - Renovação das apólices dos Seguros referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Cópias do Contrato Social ou Estatuto Social da Cedente, conforme o caso, acompanhada do livro de registro de ações nominativas ou extrato do escriturador das ações, conforme o caso, bem como de declaração assinada pela Urba, declarando a não ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Total previsto na Cláusula 4.1(ii) do Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, em termos idênticos ao da minuta prevista no Anexo X ao referido Contrato referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro referente ao exercício social de 2024 e 2025. - Declaração de Imposto de Renda de Nailton Pinheiro Filho referente ao exercício social de 2025. - Declaração de imposto de renda de Priscila de Sá Pinheiro Oliveira referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Next Empreendimentos Imobiliários SPE referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Pinheiro de Sá Engenharia referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por pessoas físicas e jurídicas: Pinheiro de Sá Engenharia Ltda, Nailton Pinheiro Filho, Leandro de Sá Pinheiro, Priscila de Sá Pinheiro Oliveira. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Imóvel Específico: Matrícula nº 88.835 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES, com a individualização das matrículas, a garantia passará a englobar automaticamente todas as Unidades geradas. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Incide sobre as quotas ou ações do capital social da Sociedade (Next), incluindo a totalidade das Distribuições (lucros e dividendos). (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Incide sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda das Unidades do Empreendimento. (v) Fundo de Reserva: Montante equivalente à soma das 3 próximas PMTs (parcelas mensais). (vi) Fundo de Despesas: Valor de constituição de R$ 100.000,00, com manutenção mínima de R$ 50.000,00. (vii) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custo da obra.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 9.057.000,00	**Quantidade de ativos:** 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. (27-12-2024) - Prazo final para envio das informações necessárias a realização do relatório anual. (31-03-2025) - Prazo final para envio da declaração da Emissora ao Agente Fiduciário, atestando que (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para envio de relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. (30-04-2025)	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-11-2025), (03-06-2025), (03-09-2024), (03-02-2025), (01-11-2024), (03-04-2025), (03-10-2024), (03-06-2024), (27-02-2025), (02-10-2025), (01-08-2025), (03-04-2024), (03-12-2025), (30-04-2025), (01-08-2024), (03-07-2024), (03-09-2025), (02-01-2025), (31-12-2025), (03-07-2025), (03-12-2024), (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para a celebração e aditamento ao Termo de Emissão, com o intuito de alterar os itens (i) e (ii) da Cláusula 6.2. (07-05-2025) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (31-03-2025), (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (02-05-2025), (02-05-2024), (01-04-2024), (02-12-2024), (02-06-2025), (01-04-2025), (05-03-2025), (01-11-2024), (02-01-2026), (01-07-2024), (03-02-2025), (02-01-2025), (02-09-2024), (01-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024), (31-03-2025) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-12-2025), (05-01-2026), (06-01-2025), (05-05-2025), (07-04-2025), (05-02-2025), (05-11-2025), (05-09-2024), (05-06-2025), (06-10-2025), (07-10-2024), (05-03-2025), (05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (01-04-2025), (02-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-02-2025), (05-07-2024), (05-09-2024), (05-08-2024), (05-05-2025), (05-03-2025), (05-01-2026), (05-06-2025), (05-12-2024), (07-10-2024), (06-01-2025), (07-04-2025), (06-05-2024), (05-09-2025), (05-11-2024), (05-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (07-05-2025), (07-08-2025), (08-12-2025), (09-09-2024), (07-03-2025), (07-11-2025), (07-10-2025), (07-04-2025), (07-10-2024), (07-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

05-2024), (07-02-2025), (09-12-2024), (07-06-2024), (07-01-2025), (09-06-2025), (08-04-2024), (07-11-2024), (08-07-2024), (07-01-2026), (08-09-2025), (07-08-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (30-04-2025), (02-05-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.623.862,97	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 17300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de todos os meses de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente a todos os trimestres de 2025; - Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 18.233.871,00	**Quantidade de ativos:** 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024,junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024 e de 2025; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais referente aos anos de 2024 e de 2025; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros dos empreendimentos (Recanto Oliveiras e Bosques Jardim das Perdizes).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado referente ao ano de 2024 e de 2025. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente a todos os meses do ano de 2024 e do ano de 2025. - Verificação do valor mínimo do Fundo de Despesa referente aos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho, julho, agosto e setembro de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório dos CRI com as seguintes informações: a. valor total de Créditos Imobiliários recebido na Conta Arrecadadora no mês imediatamente anterior com base no Relatório Gerencial; b. valores das parcelas de juros e amortização programada e amortização extraordinária dos CRI pagos no mês em questão; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário; - Envio de relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias; - Renovação das apólices dos Seguros referente ao ano de 2024 e de 2025; e - Cópias do Contrato Social ou Estatuto Social da Cedente, conforme o caso, acompanhada do livro de registro de ações nominativas ou extrato do escriturador das ações, conforme o caso, bem como de declaração assinada pela Urba, declarando a não ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Total previsto na Cláusula 4.1(ii) do Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, em termos idênticos ao da minuta prevista no Anexo X ao referido Contrato referente ao ano de 2024 e de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 262

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro referente ao exercício social de 2024 e 2025. - Declaração de Imposto de Renda de Nailton Pinheiro Filho referente ao exercício social de 2025. - Declaração de imposto de renda de Priscila de Sá Pinheiro Oliveira referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Next Empreendimentos Imobiliários SPE referente ao exercício social de 2025. - Demonstrações financeiras da Pinheiro de Sá Engenharia referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado de forma solidária, irrevogável e irretratável por pessoas físicas e jurídicas: Pinheiro de Sá Engenharia Ltda, Nailton Pinheiro Filho, Leandro de Sá Pinheiro, Priscila de Sá Pinheiro Oliveira. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Imóvel Específico: Matrícula nº 88.835 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Serra/ES, com a individualização das matrículas, a garantia passará a englobar automaticamente todas as Unidades geradas. (iii) Alienação Fiduciária de Participações (AFP): Incide sobre as quotas ou ações do capital social da Sociedade (Next), incluindo a totalidade das Distribuições (lucros e dividendos). (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (CF): Incide sobre todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos contratos de venda das Unidades do Empreendimento. (v) Fundo de Reserva: Montante equivalente à soma das 3 próximas PMTs (parcelas mensais). (vi) Fundo de Despesas: Valor de constituição de R$ 100.000,00, com manutenção mínima de R$ 50.000,00. (vii) Fundo de Obras: Saldo remanescente das integralizações destinado exclusivamente ao custo da obra.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 24.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 24400
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. (27-12-2024) - Prazo final para envio das informações necessárias a realização do relatório anual. (31-03-2025) - Prazo final para	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

envio da declaração da Emissora ao Agente Fiduciário, atestando que (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e; (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para envio de relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários. (30-04-2025)
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de todos os meses de 2025. - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente a todos os trimestres de 2025; - Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2025.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 34.027.230,00	**Quantidade de ativos:** 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024,junho de 2025 e dezembro de 2025; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024 e de 2025; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais referente aos anos de 2024 e de 2025; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas. (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis - cessão fiduciária de direitos creditórios presentes e futuros dos empreendimentos (Recanto Oliveiras e Bosques Jardim das Perdizes).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.464.778,00	**Quantidade de ativos:** 3464778

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 15/09/2032
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 4.244.350,00	**Quantidade de ativos:** 4244350
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel vinculados aos Contratos Imobiliários que servem de lastro para os CRI. (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI (iii) Fundo de Reserva: Constituído pela retenção mensal de "Valores Excedentes" na Conta do Patrimônio Separado. Este fundo pode ser utilizado para amortização extraordinária ou resgate antecipado caso o saldo dos créditos imobiliários seja inferior ao saldo devedor dos CRI. (iv) Fundo de Despesas CCB BEVE: Um fundo adicional específico vinculado à 2ª série, com valor inicial de R$ 85.000,00 e valor mínimo de manutenção de R$ 77.000,00.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura dos meses de Janeiro a Novembro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização do valor da garantia de Alienação Fiduciária de Participação com base nas demonstrações financeiras do ano de 2024 e de 2025; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e das Garantidoras PJ do ano de 2024 e de 2025; - Cópia atualizada das matrículas do Imóvel Garantia; - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024; aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024. - Destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatório referente ao semestre encerrado em Dezembro de 2025. - Recomposição do Fundo de Reserva conforme aprovado pelos investidores na assembleia realizada no dia 30 de outubro de 2025.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da cópia da Declaração de Conformidade com os Climate Bonds Standards. (30-04-2024), (30-04-2025) - Envio da renovação do Parecer atestando o CRI como Títulos Climáticos. (13-08-2025) - Envio da Verificação dos índice de cobertura BRK. (15-04-2025), (13-06-2025), (14-02-2025), (14-03-2025), (15-05-2025) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-10-2024), (15-01-2025), (15-10-2025), (15-07-2025), (15-07-2024), (15-04-2024), (15-04-2025) - Verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (04-04-2025), (04-10-2024), (05-04-2024), (03-01-2025), (03-10-2025), (04-07-2025) - Prazo final para o envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Athon Energia, ou outra sociedade que passe a deter o controle das Cedentes, e dos respectivos balancetes atualizados e não auditados das Cedentes. (15-04-2025), (15-04-2024) - Prazo final para o envio da cópia de seus respectivos balancetes atualizados, para fins de revisão do valor dos equipamentos com base no valor contábil previsto em tais balancetes, acompanhados de declaração das Fiduciantes especificando os equipamentos e quais valores devem ser considerados. Ainda, os Equipamentos serão avaliados anualmente por uma empresa especializada para acompanhamento das necessidades de manutenção. (15-04-2025), (15-04-2024)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 1º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Direcional), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (05-2025) - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 2º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Direcional), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (08-2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas (12-2025) - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Direcional), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (11-2024; 11-2025) - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, na forma do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis aplicado no respectivo período. Acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e-ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário Elegível. (02-2025; 08-2025) - Envio do Relatório de Rating, devidamente renovado. (2025) Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao ano findo, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Direcional), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração do Diretor Financeiro atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (04-2025)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 1º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda) (2024; 2025) - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 2º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda) (2024; 2025) - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda) (2024; 2025) - Envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao ano findo, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda) (2024; 2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas (10-2025; 12-2025) - Envio do Relatório de Rating, devidamente atualizado (11-2024; 02-2025; 05-2025; 08-2025; 11-2025) - Envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos (Anexo XIII), cronograma físico financeiro e relatório de medição de obras (07-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2024; 01-2025; 07-2025) - Contrato de Compartilhamento de Garantias registrado nos RTD SP - Contrato social das 9 Sociedades constando os registros dos gravames das Quotas registrados nas JC competentes
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório de apuração dos Índices Financeiros, contendo memória de cálculo elaborado pela Emissora (Tecnisa) compreendendo todas as rubricas necessárias, referente ao 1º TRIMESTRE. Sendo certo que deverá vir a verificação dos índices por parte da True Securitizadora. (03-2025; 05-2025) - Prazo final para o envio da Declaração Anual assinada pelos representantes legais da Tecnisa atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da empresa; (iv) que os bens e os ativos relevantes necessários à atividade da Tecnisa ou das SPEs estão devidamente segurados; (v) a veracidade e ausência de vícios do relatório de apuração dos Índices Financeiros; e (vi) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Tecnisa perante a True e a OT, nos termos da Escritura. (31-03-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (R$ 50 Mil) (12-2024; 01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 11-2025; 12-2025)	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos (04-2024; 07-2024; 10-2024; 01-2025; 04-2025; 07-2025; 10-2025) - Verificação dos índices de cobertura BRK (05-2024; 08-2024; 11-2024; 02-2025; 05-2025; 11-2025) - Envio do relatório mensal (01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025) - Envio da cópia da Declaração de Conformidade com os Climate Bonds Standards (2024; 2025) - Envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Athon Energia (ou controladora) e balancetes atualizados das Cedente (2025) - Envio da cópia dos balancetes atualizados para revisão do valor contábil dos equipamentos e avaliação anual por empresa especializada (2025) - Envio da renovação do Parecer atestando o CRI como Títulos Climáticos (2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.486.333,16	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Reservas (30-10-2025), (30-01-2025), (30-12-2024), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (30-05-2025), (30-04-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (20-01-2026), (22-04-2025), (23-12-2024), (20-05-2025), (23-06-2025), (21-11-2025), (22-12-2025), (21-02-2025), (21-01-2025), (19-11-2024) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (17-11-2025), (15-01-2026), (16-12-2024), (16-06-2025), (16-01-2025), (15-05-2025), (17-02-2025), (14-11-2024), (16-04-2025), (16-12-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (27-01-2026), (28-01-2025), (30-12-2024), (28-10-2025), (29-12-2025), (28-11-2025), (31-03-2025), (25-02-2025), (28-04-2025), (27-05-2025) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (23-06-2025), (21-11-2025), (23-01-2025), (23-12-2025), (22-04-2025), (22-05-2025), (20-02-2025), (23-12-2024), (22-01-2026), (24-03-2025), (21-11-2024) - Prazo final para o envio do organograma financeiro, bem como todos os dados necessários à realização do relatório anual (31-03-2025)	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.611.433,77	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Reservas (30-10-2025), (30-01-2025), (30-12-2024), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (30-05-2025), (30-04-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (20-01-2026), (22-04-2025), (23-12-2024), (20-05-2025), (23-06-2025), (21-11-2025), (22-12-2025), (21-02-2025), (21-01-2025), (19-11-2024) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (17-11-2025), (15-01-2026), (16-12-2024), (16-06-2025), (16-01-2025), (15-05-2025), (17-02-2025), (14-11-2024), (16-04-2025), (16-12-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (27-01-2026), (28-01-2025), (30-12-2024), (28-10-2025), (29-12-2025), (28-11-2025), (31-03-2025), (25-02-2025), (28-04-2025), (27-05-2025) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (23-06-2025), (21-11-2025), (23-01-2025), (23-12-2025), (22-04-2025), (22-05-2025), (20-02-2025), (23-12-2024), (22-01-2026), (24-03-2025), (21-11-2024) - Prazo final para o envio do organograma financeiro, bem como todos os dados necessários à realização do relatório anual (31-03-2025)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Reservas (30-10-2025), (30-01-2025), (30-12-2024), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (30-05-2025), (30-04-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (20-01-2026), (22-04-2025), (23-12-2024), (20-05-2025), (23-06-2025), (21-11-2025), (22-12-2025), (21-02-2025), (21-01-2025), (19-11-2024) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (17-11-2025), (15-01-2026), (16-12-2024), (16-06-2025), (16-01-2025), (15-05-2025), (17-02-2025), (14-11-2024), (16-04-2025), (16-12-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (27-01-2026), (28-01-2025), (30-12-2024), (28-10-2025), (29-12-2025), (28-11-2025), (31-03-2025), (25-02-2025), (28-04-2025), (27-05-2025) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (23-06-2025), (21-11-2025), (23-01-2025), (23-12-2025), (22-04-2025), (22-05-2025), (20-02-2025), (23-12-2024), (22-01-2026), (24-03-2025), (21-11-2024) - Prazo final para o envio do organograma financeiro, bem como todos os dados necessários à realização do relatório anual (31-03-2025)	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Reservas (30-10-2025), (30-01-2025), (30-12-2024), (28-11-2025), (28-02-2025), (30-12-2025), (30-05-2025), (30-04-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (20-01-2026), (22-04-2025), (23-12-2024), (20-05-2025), (23-06-2025), (21-11-2025), (22-12-2025), (21-02-2025), (21-01-2025), (19-11-2024) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (17-11-2025), (15-01-2026), (16-12-2024), (16-06-2025), (16-01-2025), (15-05-2025), (17-02-2025), (14-11-2024), (16-04-2025), (16-12-2025) - Prazo final para a Verificação do Índice de Cobertura (27-01-2026), (28-01-2025), (30-12-2024), (28-10-2025), (29-12-2025), (28-11-2025), (31-03-2025), (25-02-2025), (28-04-2025), (27-05-2025) - Realizar a Verificação do Índice de Cobertura (23-06-2025), (21-11-2025), (23-01-2025), (23-12-2025), (22-04-2025), (22-05-2025), (20-02-2025), (23-12-2024), (22-01-2026), (24-03-2025), (21-11-2024) - Prazo final para o envio do organograma financeiro, bem como todos os dados necessários à realização do relatório anual (31-03-2025)	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360. **IPCA + 6,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da verificação do Fundo de Despesas (01-2025; 02-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025)	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360. **IPCA + 6,25% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da verificação do Fundo de Despesas (01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 10-2025; 12-2025)	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360. **IPCA + 7,26% a.a. na base 360.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da verificação do Fundo de Despesas (09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025)	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio do balancete contábil da Devedora (Imper. Emp. Const. LTDA) (02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 07-2025; 08-2025; 09-2025; 10-2025; 11-2025; 12-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Liquidez (01-2025; 02-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025) - Prazo final para o envio do Relatório Gerencial da Carteira de Recebíveis (Verificação da Razão Mínima de Garantia ? 150%) (01-2025; 02-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 11-2025; 12-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (11-2025) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras da Devedora (IMPPER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA) (2025) - Prazo final para o envio da Declaração Anual de Imposto de Renda da Pessoa Física dos Avalistas (2025)
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a Verificação dos Índices Financeiros com base nas demonstrações financeiras a serem encaminhadas pela Emissora(Mínimo de 4,5 vezes para as verificações de 2023, 2024, e 2025, sendo considerado para o cálculo a Dívida Líquida Consolidada da Devedora-EBITDA Devedora e de 3,5 vezes para as verificações subsequentes, sendo considerado para o cálculo a Dívida Líquida Consolidada da Cedente-EBITDA Consolidado da Cedente) (31-03-2025), (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros com base nas demonstrações financeiras a serem encaminhadas pela Emissora(Mínimo de 4,5 vezes para as verificações de 2023, 2024, e 2025, sendo considerado para o cálculo a Dívida Líquida Consolidada da Devedora-EBITDA Devedora e de 3,5 vezes para as verificações subsequentes, sendo considerado para o cálculo a Dívida Líquida Consolidada da Cedente-EBITDA Consolidado da Cedente) (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio do relatório do fundo de despesas do comprovante de manutenção do Fundo de Despesas (05-12-2025), (06-10-2025) - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo (05-06-2025), (07-10-2024), (06-01-2025), (05-12-2024), (05-05-2025), (05-11-2024), (07-04-2025), (05-11-2025), (05-02-2025), (05-03-2025), (05-12-2025), (06-10-2025) - Prazo final para envio da renovação periódica do Laudo de Avaliação de Imóveis (29-08-2025)	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Envio da Apólice do Seguro de Garantia Financeira, devidamente atualizada e contendo a True como beneficiária. (18-07-2025) - Envio da verificação do Fundo de Reserva. (12-2025) - Envio da verificação do Fundo de Despesas. (01-2025; 02-2025; 03-2025; 04-2025; 05-2025; 06-2025; 09-2025; 11-2025; 12-2025) - Envio da Declaração Semestral de Destinação de Recursos no formato constante do Anexo III à CCB, bem como cópia do cronograma físico de avanço das obras e do relatório de medição	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de obras que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre. (07-2024; 01-2025; 07-2025)
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da verificação da Razão Mínima de Garantia do saldo devedor dos CRI) e o Relatório de Acompanhamento Máximus; (09-12-2025), (09-10-2025), (07-11-2025) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (b). (15-01-2025), (15-07-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória do cálculo dos Índices Financeiros, devidamente verificado pela Securitizadora e declaração de conformidade, conforme previsto na cláusula 6.1 (ix) (a). (10-04-2025) - Prazo final para o envio do relatório da comprovação da Destinação dos Recursos relativos a construção do imóvel, com cópia para a Securitizadora, nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures acompanhado dos Relatório de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre relativos a construção do imóvel. (15-07-2025), (16-01-2023), (15-07-2024), (15-01-2025)	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Declaração de não ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, assinada por seus representantes legais, na forma da Cláusula 11.1.3. (31-03-2023), (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação dos valores depositados na Conta Centralizadora, na forma dos contratos de Cessão Fiduciária. (09-05-2025), (10-03-2025), (10-11-2025), (10-09-2025), (08-08-2025), (10-12-2025), (10-04-2025), (10-01-2025), (10-07-2025), (10-12-2024), (10-02-2025), (10-06-2025) - Prazo final para o envio da verificação mensal do fundo de despesas (28-02-2025), (30-04-2025), (31-12-2025), (30-05-2025), (31-01-2025), (31-03-2025), (30-06-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva (31-01-2025), (30-05-2025), (30-06-2025), (31-03-2025), (28-02-2025), (31-10-2025), (28-11-2025), (31-12-2025), (30-04-2025) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente. (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para o envio de verificação do LTV. (31-03-2025) - Prazo final para o envio do Laudo de Avaliação Anual do Empreendimento objeto da AF. (10-04-2024), (10-04-2025) - Prazo final para o envio dos Aditamentos aos Contratos de Cessão Fiduciária, devidamente atualizados com a relação dos Contratos de Locação. (31-10-2024), (31-10-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (14-02-2025), (14-11-2025), (15-05-2025), (13-05-2024), (14-08-2025), (14-11-2024) - Prazo final para Verificar o valor mínimo do Fundo de Despesas. (30-10-2025), (30-12-2025), (01-12-2025) - Verificar o valor mínimo do Fundo de Despesas. (26-11-2025), (26-12-2025), (26-01-2026), (27-10-2025) - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, juntamente com os respectivos documentos comprobatórios, na forma do anexo III da CCB, bem como cópia do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (10-07-2025), (10-04-2025), (10-10-2025) - Prazo final para emissão do Habite-se. (18-02-2025) - Prazo final para conclusão das obras. (16-04-2025)	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (14-02-2025), (14-11-2025), (15-05-2025), (13-05-2024), (14-08-2025), (14-11-2024) - Prazo final para Verificar o valor mínimo do Fundo de Despesas. (30-10-2025), (30-12-2025), (01-12-2025) - Verificar o valor mínimo do Fundo de Despesas. (26-11-2025), (26-12-2025), (26-01-2026), (27-10-	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

2025) - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Trimestral de Destinação de Recursos, juntamente com os respectivos documentos comprobatórios, na forma do anexo III da CCB, bem como cópia do Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (10-07-2025), (10-04-2025), (10-10-2025) - Prazo final para emissão do Habite-se. (18-02-2025) - Prazo final para conclusão das obras. (16-04-2025)
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para apuração do Índice de Cobertura de Juros Mínimo igual ou superior a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) vezes, acompanhadas da memória de cálculo, a serem enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos respectivos quocientes (31-03-2025) - Prazo final para envio do índice de alavancagem máximo (Igual ou Inferior a: (i) 5,0 (cinco inteiros) vezes com base nas demonstrações financeiras encerradas em dezembro de 2021; (ii) 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2022; (iii) 4,0 (quatro inteiros) vezes entre com base nas demonstrações financeiras encerradas em dezembro de 2022 (inclusive); e (iv) 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2023 em diante, até Data de Vencimento, acompanhadas da memória de cálculo, a serem enviadas pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção dos respectivos quocientes (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para envio do demonstrativo de resultado auditado da SUPERFRIO ARMAZÉNS GERAIS S.A. (15-09-2025), (13-09-2024), (16-05-2024), (16-05-2025), (15-08-2025), (15-08-2024) - Prazo final para envio do índice de alavancagem máximo (Igual ou Inferior a: (i) 5,0 (cinco inteiros) vezes com base nas demonstrações financeiras encerradas em dezembro de 2021; (ii) 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2022; (iii) 4,0 (quatro inteiros) vezes entre com base nas demonstrações financeiras encerradas em dezembro de 2022 (inclusive); e (iv) 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes com base nos balancetes intermediários encerrados em junho de 2023 em diante, até Data de Vencimento. (14-08-2025) - Prazo final para envio da apuração do Índice de Garantia (05-12-2025), (05-11-2024), (06-01-2025), (05-02-2025), (05-06-2025), (07-04-2025), (05-05-2025), (05-03-2025), (06-10-2025), (05-11-2025), (05-12-2024) - Prazo final para envio do Fundo de Despesas (10-09-2025), (08-11-2024), (10-01-2025), (10-02-2025), (10-12-2024), (10-06-2025), (10-10-2025), (10-04-2025), (10-03-2025), (10-12-2025), (09-05-2025) - Prazo final para envio do laudo de avaliação dos Imóveis de matrículas 23.037 e 23.038 da comarca de Duque de Caxias - RJ (19-12-2025) - Prazo final para envio da apuração do LTV, definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo Valor de Liquidação Forçada dos Imóveis, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado (19-12-2025) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas relativas ao respectivo exercício social acompanhado do parecer dos auditores independentes (PricewaterhouseCoopers, Deloitte,KPMG ou Ernst & Young) (31-03-2025) - Prazo final para envio a memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos covenants financeiros, bem como a declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, nos termos do seu estatuto social, informando (i) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social; (iii)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iv) que os Seguros foram devidamente mantidos.(04-04-2025), (02-04-2024)
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.367.466,00	**Quantidade de ativos:** 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária constando a lista atualizada de Contratos de Time Sharing, cedidos fiduciariamente. (30-05-2025), (01-12-2025) - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Despesas (31-10-2025), (28-11-2025), (31-12-2025) - Prazo final para o envio do Relatório de Medição, acompanhado dos documentos comprobatórios, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data de apresentação do respectivo relatório. (30-05-2025), (28-11-2025) - Prazo final para o envio da Verificação do Fundo de Reserva (31-10-2025), (28-11-2025), (31-12-2025) - Prazo final para o envio do acompanhamento mensal, constando a verificação da Razão de Garantia (31-10-2025), (31-12-2025), (28-11-2025), (30-04-2025), (30-06-2025), (30-05-2025)	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (Mínimo de (i) Até 11-22: duas vezes a parcela subsequente de Juros Remuneratórios das Debêntures; e (ii) A partir de 12-22: duas vezes a parcela subsequente de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures) (25-11-2025), (24-12-2025) - Prazo final para envio da apuração do valor mínimo do fundo de despesas (24-12-2025), (25-11-2025) - Prazo final para envio da apuração da Razão de Garantia (07-03-2025), (07-01-2025), (07-11-2025), (09-06-2025), (08-12-2025), (09-12-2024), (07-04-2025), (07-02-2025), (07-01-2026), (07-05-2025) - Prazo final para envio da cópia do Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (28-11-2025), (29-11-2024), (30-05-2025), (31-05-2024) - Prazo final para envio da apuração do Índice Mínimo de Garantia da CF de Recebíveis (07-01-2026), (09-12-2024), (07-11-2025), (09-06-2025), (07-03-2025), (07-04-2025), (07-02-2025), (07-05-2025), (07-01-2025), (08-12-2025) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento (17-02-2025), (15-01-2025), (15-04-2025), (15-12-2025), (16-06-2025), (17-03-2025), (16-12-2024), (15-08-2025), (18-11-2024), (15-01-2026), (17-11-2025), (15-04-2024), (16-09-2024), (15-10-2025), (15-05-2025), (15-10-2024), (15-05-2024), (15-09-2025) - Prazo final para envio da Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes, bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro atestando que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social, e ainda, cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas resposta (31-03-2025)	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras da Emissora. (31-03-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Limite Mínimo do Fundo de Despesas (28-11-2025) (31-12-2025) (31-10-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras da Emissora. (31-03-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Limite Mínimo do Fundo de Despesas (31-10-2025), (30-06-2025), (31-12-2025), (31-01-2025), (28-02-2025), (31-03-2025), (30-04-2025), (30-05-2025)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras da Emissora. (31-03-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Limite Mínimo do Fundo de Despesas (31-12-2025) (28-11-2025) (31-10-2025)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Declaração do Imposto de Renda do Fiador ANTONIO FERNANDO SOARES DA SILVA PINTO (31-03-2025) - Prazo final para o envio da Declaração do Imposto de Renda do Fiador CARLOS BERTO SOARES DA SILVA PINTO (31-03-2025) - Prazo final para o envio da Declaração do Imposto de Renda do Fiador RAFAEL RIBEIRO NASCIMENTO (14-05-2025) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras do último exercício social acompanhadas do relatório de administração e aprecer dos auditores independentes e(ii) declaração assinada pelos representantes legais da emissora atestando a observancia dos Índices Financeiros com memória de cálculo (Caso de vencimento antecipado pelo descumprimento) (02-10-2024), (02-10-2025) - Prazo final para o envio do saldo do Fundo de Despesas para verificação do limite mínimo de R$40.000,00 (31-10-2025), (30-09-2025) - Prazo final para o envio dos balancetes trimestrais consolidados da Emissora e das demais empresas do grupo econômico (07-08-2025), (07-08-2024), (08-05-2025), (07-11-2025), (08-05-2024), (07-02-2024), (07-02-2025), (07-11-2024) - Verificar os Índices Financeiros da Devedora (Porto 5) a partir das demonstrações financeiras combinadas da Emissora (21-03-2025) - Prazo final para verificar os Índices Financeiros da Devedora (Porto 5) a partir das demonstrações financeiras combinadas da Emissora (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para o envio da descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada dos Empreendimentos Alvo durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra que demonstre a correta destinação dos recursos (31-01-2024), (31-01-2025), (31-07-2024), (31-07-2025)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva (31-01-2025), (28-02-2025), (30-05-2025), (30-04-2025), (30-06-2025), (31-03-2025) - Prazo final para o envio da verificação da razão de garantia (07-02-2025), (08-12-2025), (07-11-2025), (07-03-2025), (07-04-2025), (07-05-2025), (09-06-2025), (07-01-2025) - Prazo final para o envio do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, descrevendo os valores destinados ao empreendimento imobiliário, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e-ou empresa especializada, que demonstrem a correta destinação dos recursos. (31-05-2023), (30-05-2025), (29-11-2024), (30-11-2022), (30-11-2023), (31-05-2024), (28-11-2025) - Prazo final para o envio da verificação do Índice Mínimo de Garantia (mín. 120% da parcela mensal vincenda dos CRI). (07-05-2025), (09-06-2025), (08-12-2025), (07-01-2025), (07-02-2025), (07-04-2025), (07-11-2025), (07-03-2025) - Envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.(15-04-2025), (14-11-2024), (15-10-2024), (15-10-2025), (14-03-2025), (13-06-2025), (15-08-2025), (14-11-2025), (15-12-2025), (15-05-2024), (15-09-2025), (15-05-2025) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento. (15-04-2024) (10-05-2024) (14-06-2024) (13-09-2024) (10-10-2024) (14-11-2024) (13-12-2024) (15-08-2025), (15-10-2025), (14-11-2025), (15-12-2025), (15-09-2025) , (15-01-2025) (14-02-2025) (14-03-2025) (13-06-2025), (15-05-2025) (15-04-2025), (15-05-2024) (10-01-2025), (10-03-2025) (10-04-2025) (12-05-2025) (09-06-2025) (10-09-2025) (10-10-2025) (10-11-2025) (10-12-2025) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (19-09-2025), (18-09-2024), (20-05-2025), (20-01-2025), (19-03-2025), (19-11-2024), (19-11-2025), (17-04-2025), (18-06-2025), (18-12-2024), (18-10-2024), (19-02-2025), (20-10-2025), (20-05-2024), (20-08-2025), (19-12-2025), (20-01-2026), (19-04-2024) - Prazo final para o envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i)que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;(ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social. (31-03-2023), (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para o envio da cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes. (28-03-2024), (31-03-2025) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. (31-03-2025), (28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (28-02-2025), (31-03-2025), (31-01-2025), (30-05-2025), (30-06-2025), (30-04-2025), (31-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.350.000,00	**Quantidade de ativos:** 130350000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 1º T (14-04-2025) - Prazo final para o envio da Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora (Log) atestando (i)que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de debêntures; e (ii) acerca da não ocorrência de qualquer dos eventos vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (26-09-2024), (26-09-2025) - Prazo final para o envio do relatório no formato constante do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinado por seu diretor financeiro informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação (20-10-2025), (18-10-2024), (19-04-2024), (17-04-2025) - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 3º T (14-10-2025), (14-10-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Rating Atualizado (15-05-2025), (14-02-2025), (14-11-2024), (14-11-2025), (14-08-2025) - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 4º T (07-04-2025) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Emissora (Log) devidamente auditadas (14-10-2025), (15-01-2025), (15-01-2026), (14-04-2025) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras auditadas da Emissora (26-09-2025)
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 169.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 1º T (14-04-2025) - Prazo final para o envio da Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora (Log) atestando (i)que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de debêntures; e (ii) acerca da não ocorrência de qualquer dos eventos vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (26-09-2024), (26-09-2025) - Prazo final para o envio do relatório no formato constante do Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente assinado por seu diretor financeiro informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação (20-10-2025), (18-10-2024), (19-04-2024), (17-04-2025) - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 3º T (14-10-2025), (14-10-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Rating Atualizado (15-05-2025), (14-02-2025), (14-11-2024), (14-11-2025), (14-08-2025) - Verificação dos Índice Financeiro enviado pela Log (LTV Bruto máximo de 60%) - 4º T (07-04-2025) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Emissora (Log) devidamente auditadas (14-10-2025), (15-01-2025), (15-01-2026), (14-04-2025) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras auditadas da Emissora (26-09-2025)	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros:	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 55.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 55900
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. **IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS CARTOES CONSIGNADOS II	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 14/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária, e por isso, não possuem garantia adicional.	

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS CARTOES CONSIGNADOS II	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 264.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 264000
Data de Vencimento: 14/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária, e por isso, não possuem garantia adicional.

Emissora: COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS CARTOES CONSIGNADOS II	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 14/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária, e por isso, não possuem garantia adicional.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1260000
Data de Vencimento: 20/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2025; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2025; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023, 2024 e 2025, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 238.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 238800
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2025; - Organograma completo do grupo	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2025; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023, 2024 e 2025, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.893.996,00	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2025; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2025; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023, 2024 e 2025, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 525.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 4.750.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4750000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 64.744.000,00	**Quantidade de ativos:** 64744
Data de Vencimento: 30/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea, realizada em 16/04/2025, registrada na JUCESP; - Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Gran Coffee, realizada em 10/04/2025, registrada na JUCESP; - Termo de Adesão ao Contrato de Adesão e Credenciamento de Estabelecimento à Operação com Instrumentos de Pagamento e Outras Avenças, pactuada em 1 de novembro de 2022, com a FISERV do Brasil Instituição de Pagamento LTDA.	
Garantias: Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da conta vinculada nº 1.112.155-6, agência 0001-9 ("Conta Vinculada Petrobras"), e da conta vinculada nº 7.337.287-1, agência 0001-9 ("Conta Vinculada FISERV").	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 880.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 880000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,37% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 348.246.859,00	**Quantidade de ativos:** 348246859
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 189.197.412,00	**Quantidade de ativos:** 189197412
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 102.278.408,00	**Quantidade de ativos:** 102278408
Data de Vencimento: 18/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.961.796,00	**Quantidade de ativos:** 54961796
Data de Vencimento: 17/04/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.577.277,00	**Quantidade de ativos:** 32577277
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 18/04/2031	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice Financeiro com base nas Demonstrações Financeiras da Lwart Soluções Ambientais, referente ao exercício social encerrado em 2025.	
Garantias: Fiança prestada por Lwart Participações e Empreendimentos S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 260000000
Data de Vencimento: 09/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice Financeiro calculado com base nas Demonstrações Financeiras da VRental referente ao exercício social de 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice Financeiro calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Afya Participações S.A., referente ao exercício social encerrado em 2025.	
Garantias: Aval prestado pela (i) COMPANHIA NILZA CORDEIRO HERDY DE EDUCAÇÃO E CULTURA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.403.763/0001-65; (ii) INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DO PIAUÍ S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.909.778/0001-98; e (iii) SOCIEDADE EDUCACIONAL E CULTURAL SERGIPE DEL REY LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.728.800/0001-10.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 40.269.436,00	**Quantidade de ativos:** 40269436
Data de Vencimento: 27/03/2030	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 666.666.666,66	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures serão quirografárias, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 3.011.286.000,00	**Quantidade de ativos:** 3011286
Data de Vencimento: 04/01/2030	
Taxa de Juros: 16,3377% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 63.200.327.000,00	**Quantidade de ativos:** 63200327
Data de Vencimento: 14/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures e os Direitos Creditórios não contam com garantias de qualquer espécie.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 10/07/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: As debêntures são quirografárias. Entretanto, o Lastro possui as seguintes garantias: i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Conta Vinculada: Direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da conta corrente nº 6872, agência nº 22034-5, mantida no Banco Depositário (Itaú Unibanco S.A.). ii) Aval prestado por Leonardo de Almeida Géo, Felipe de Carvalho Gomes Ventura e Frederico de Jesus Moretzsohn

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 314.673.153,00	**Quantidade de ativos:** 314673153
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 700.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 10/10/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice Financeiro calculado com base nas Demonstrações Financeiras da VRental referente ao exercício social de 2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação pela Securitizadora do Índice Financeiro calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Afya Participações S.A., referente ao exercício social encerrado em 2025.	
Garantias: Aval prestado pela (i) COMPANHIA NILZA CORDEIRO HERDY DE EDUCAÇÃO E CULTURA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.403.763/0001-65; (ii) INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DO PIAUÍ S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.909.778/0001-98; e (iii) SOCIEDADE EDUCACIONAL E CULTURAL SERGIPE DEL REY LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.728.800/0001-10.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 38.750.378,00	**Quantidade de ativos:** 38750378
Data de Vencimento: 24/04/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 2.274.914.000,00	**Quantidade de ativos:** 2274914
Data de Vencimento: 27/12/2030	
Taxa de Juros: 15,498% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 20.377.957.000,00	**Quantidade de ativos:** 20377957
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: As Debêntures e os Direitos Creditórios não contam com garantias de qualquer espécie.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 393.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 393200
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matricula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 284.302.331,00	**Quantidade de ativos:** 284302331
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 37.231.629,00	**Quantidade de ativos:** 37231629
Data de Vencimento: 24/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 48

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 678.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 678300
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures e os Direitos Creditórios não contam com garantias de qualquer espécie.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.831.274,00	**Quantidade de ativos:** 256831274
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 35.711.764,00	**Quantidade de ativos:** 35711764
Data de Vencimento: 26/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 1.638.509,00	**Quantidade de ativos:** 1638509
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures e os Direitos Creditórios não contam com garantias de qualquer espécie.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 231.985.376,00	**Quantidade de ativos:** 231985376
Data de Vencimento: 21/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 34.189.345,00	**Quantidade de ativos:** 34189345
Data de Vencimento: 23/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 48
Volume na Data de Emissão: R$ 17.179.018,60	**Quantidade de ativos:** 85895093
Data de Vencimento: 14/12/2026	
Taxa de Juros: PRE + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures e os Direitos Creditórios não contam com garantias de qualquer espécie.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 6	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 209.515.870,00	**Quantidade de ativos:** 209515870
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 6	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 32.662.918,00	**Quantidade de ativos:** 32662918
Data de Vencimento: 23/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 7	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 31.131.011,00	**Quantidade de ativos:** 31131011
Data de Vencimento: 24/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 8	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.825.885,00	**Quantidade de ativos:** 170825885
Data de Vencimento: 18/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 8	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 29.592.140,00	**Quantidade de ativos:** 29592140
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 9	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 154.216.412,00	**Quantidade de ativos:** 154216412
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 9	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 28.044.804,00	**Quantidade de ativos:** 28044804
Data de Vencimento: 27/11/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 139.201.548,00	**Quantidade de ativos:** 139201548
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 10	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 26.487.498,00	**Quantidade de ativos:** 26487498
Data de Vencimento: 24/12/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 11	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 125.629.649,00	**Quantidade de ativos:** 125629649
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 11	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 24.918.722,00	**Quantidade de ativos:** 24918722
Data de Vencimento: 24/01/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 12	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 113.363.387,00	**Quantidade de ativos:** 113363387
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 12	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 23.337.031,00	**Quantidade de ativos:** 23337031
Data de Vencimento: 27/02/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 13	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 21.741.265,00	**Quantidade de ativos:** 21741265
Data de Vencimento: 25/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 14	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 92.262.111,00	**Quantidade de ativos:** 92262111
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 14	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 20.255.376,00	**Quantidade de ativos:** 20255376
Data de Vencimento: 25/04/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 83.212.545,00	**Quantidade de ativos:** 83212545
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 15	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 18.827.410,00	**Quantidade de ativos:** 18827410
Data de Vencimento: 26/05/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.037.407,00	**Quantidade de ativos:** 75037407
Data de Vencimento: 18/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 16	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 17.460.172,00	**Quantidade de ativos:** 17460172
Data de Vencimento: 25/06/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 17	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 67653136
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 17	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 16.157.620,00	**Quantidade de ativos:** 16157620
Data de Vencimento: 23/07/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 18	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.984.089,00	**Quantidade de ativos:** 60984089
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 18	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 20.029.068,00	**Quantidade de ativos:** 20029068
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 19	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 18.308.259,00	**Quantidade de ativos:** 18308259
Data de Vencimento: 23/09/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 49.524.285,00	**Quantidade de ativos:** 49524285
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 20	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 16.600.440,00	**Quantidade de ativos:** 16600440
Data de Vencimento: 23/10/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 21	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 14.921.207,00	**Quantidade de ativos:** 14921207
Data de Vencimento: 26/11/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 17/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 22	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 13.276.961,00	**Quantidade de ativos:** 13276961
Data de Vencimento: 23/12/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.185.709,00	**Quantidade de ativos:** 36185709
Data de Vencimento: 19/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 23	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.667.296,00	**Quantidade de ativos:** 11667296
Data de Vencimento: 26/01/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 24	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 10.091.844,00	**Quantidade de ativos:** 10091844
Data de Vencimento: 26/02/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 29.321.689,00	**Quantidade de ativos:** 29321689
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 25	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 8.032.500,00	**Quantidade de ativos:** 8032500
Data de Vencimento: 23/03/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.384.927,00	**Quantidade de ativos:** 26384927
Data de Vencimento: 21/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 26	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 5.303.906,00	**Quantidade de ativos:** 5303906
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 27	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.736.221,00	**Quantidade de ativos:** 23736221
Data de Vencimento: 18/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 27	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000000
Data de Vencimento: 25/05/2032	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real. Adicionalmente, não contarão com qualquer garantia fidejussória. Entretanto, esclarecemos que as Debêntures Seniores serão vinculadas como lastro das Operações Compromissadas, cujos termos e	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

condições são regidos pelos termos do ?Contrato Para Operações Compromissadas?, onde o Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente as Debêntures Seniores em benefício da Fiduciária, para garantir as obrigações do Fiduciante nas Operações Compromissadas, na hipótese de um Evento de Desvinculação.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 28	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.347.735,00	**Quantidade de ativos:** 21347735
Data de Vencimento: 20/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 29	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.194.297,00	**Quantidade de ativos:** 19194297
Data de Vencimento: 19/02/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 30	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.253.139,00	**Quantidade de ativos:** 17253139
Data de Vencimento: 19/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 32	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 20/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/06/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 35	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 36	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000000
Data de Vencimento: 17/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: 1. Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão, bem como, a devida Destinação de Recursos. 2. Demonstração Financeira Auditada do Patrimônio Separado do exercício findo em 30/06/2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 620.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 620500
Data de Vencimento: 28/11/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,9797% a.a. na base 252. **PRE + 14,93% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: 1. Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão, bem como, a devida Destinação de Recursos. 2. Demonstração Financeira Auditada do Patrimônio Separado do exercício findo em 30/06/2025.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: 1. Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão, bem como, a devida Destinação de Recursos. 2. Demonstração Financeira Auditada do Patrimônio Separado do exercício findo em 30/06/2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 109.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 109500
Data de Vencimento: 28/08/2029	
Taxa de Juros: PRE + 30,3537% a.a. na base 252. **PRE + 39,71% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: 1. Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão, bem como, a devida Destinação de Recursos. 2. Demonstração Financeira Auditada do Patrimônio Separado do exercício findo em 30/06/2025.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 274.862.000,00	**Quantidade de ativos:** 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 46.888.000,00	**Quantidade de ativos:** 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano): relativas ao 1º e 3º Trimestres de 2022, 1º e 2º Trimestres de 2023, 2º e 3º Trimestres de 2024, além do 2º e 3º Trimestres de 2025; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora: na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora: referente ao exercício social de 2022, 2023, 2024 e 2025; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, - Cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras anuais do Emitente, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e acompanhadas	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

da memória de cálculo elaborada pelo Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, referente ao exercício social de 2024 e 2025.
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: Opea Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho de 2023 a abril de 2026.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R$149.000,00), referente aos meses de Março de 2022 até abril de 2026. - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios, referentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025. - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras auditadas pela Pricewaterhouse, Ernst oung, Deloitte ou KPMG da Devedora referentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 24

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 12/11/2035	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru (2023 a 2025); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos ref. a 2024 e 2025; - Relatório trimestral da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes ref. a 2024 e 2025;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer, Sr. Paulo Roberto Birck e Sr. Fábio Luiz Secchi.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 17/04/2028
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - resultado da verificação do índice financeiro da devedora ref. ao exercício findo em março de 2024 e 2025, tendo em vista que o relatório de gestão consta até março de 2023
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Cascavel/PR; - Assinaturas dos documentos e contratos deliberados na AGT de 11/07/2024, para fins de, entre outros, inclusão de novas garantias (Hipoteca, Cessão Fiduciária de Títulos de Crédito, Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Alienação Fiduciária de Imóvele o compartilhamento das novas garantias (Alienação Fiduciária de Imóvel e a Hipoteca) com os CRA da 22ª Emissão da Ceres; - Devedora em Recuperação Juridial, cujas medidas legais de recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRA estão sendo tomadas pelo assessor legal contratado e ratificado em AGTs realizadas em 2026 e 2026.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente a semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025. - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023, 2024 e 2025. - Verificação de índices financeiros pela Securitizadora.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente a semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024, julho de 2025 e dezembro de 2025. - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023, 2024 e 2025. - Verificação de índices financeiros pela Securitizadora.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação	
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS. - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F referente ao ano de 2024 e de 2025	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópia do laudo de avaliação do imóvel ref. a 2025.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. **CDI + 6,5% a.a. na base 252.**	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER, LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, DILCEU ROSSATO e PEDRO DE MORAES FILHO, considerando as respectivas outorgas maritais e e SAFRAS ARMAZENS GERAIS LTDA.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 52.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, bem como suas matrículas. - Cessão Fiduciária, devidamente registrada. - Demonstrações Financeiras da Devedora referentes ao 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Verificação dos Índices Financeiros pela Devedora referentes ao 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emitente, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022 a 2025; - Contrato de Cessão Fiduciária, bem como seus aditamentos (1º ao 34º aditamentos) devidamente registrados nos RTDs competentes; - Comprovação da destinação dos recursos desde a data da emissão até a presente data, nos termos das CPR-Fs;	
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 18.442, junto ao 1º Registro de Imóveis da Cidade de Hidrolândia ? GO	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252. **100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de janeiro a março de 2026.	
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização,	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária. - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25, referente a 2023, 2024 e 2025; - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F, referente a 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F, referente a 2023, 2024 e 2025; - Cálculo da Razão de Garantia, referente a 2023, 2024 e 2025. - Relatório de Direitos Creditórios (boletos emitidos e créditos cedidos) referentes aos anos de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referentes ao 1° e 2° semestres de 2023, ao 1° e 2° semestres de 2024 e ao 1° e 2° semestres de 2025. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente. - Demonstrações Financeiras consolidadas das Avalistas referentes aos exercícios sociais de 2023, 2024 e 2025.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos). Ressaltamos a existência da Condição Suspensiva, ou seja, o Ônus Existentes nas matrículas, conforme previsto na cláusula 2.1.1 (v) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhados das notas fiscais e demais documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025. - AGE de aprovação da emissão da Devedora arquivada na JUCEG e publicada no Jornal Diário de Uberlândia; - Índices Financeiros apurados pela Devedora e verificados pela Securitizadora com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 1.328.019.000,00	**Quantidade de ativos:** 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 1.734.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 1734783
Data de Vencimento: 05/07/2028	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 85

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023 e 2024; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes ao ano de 2023, 2024 e 2025; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2024 e 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2025; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2024 e 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2025.	
Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.025.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de junho, julho, outubro e dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 709.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de julho a dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 29/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Trimestral do percentual mínimo da Garantia, referente ao período findo em Novembro de 2025. - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a março de 2026; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP. - Relatório Mensal de Gestão referente aos meses de dezembro de 2025 a março de 2026.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃOTOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 98.740.000,00	**Quantidade de ativos:** 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - Declaração assinada pela Devedora por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora ref. ao exercício de 2023 a 2025 acompanhando do resultado do índice financeiro: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes ref. ao exercício de 2023 a 2025	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 42.143.000,00	**Quantidade de ativos:** 42143
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - 1ºAditamento a Nota Comercial 1, devidamente assinado; - 1º Aditamento dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel - 1, 2 e 3, devidamente assinados; - Confirmação da baixa da Ação do Imóvel na matrícula.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

S.A., inscrita no CNPJ n° 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula n° 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 656.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023, a 2025; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a matrícula contendo o devido registro, referente ao imóvel 38.244; - Aditamento a Cessão Fiduciária de Recebíveis prevendo a inclusão dos contratos descritos no Anexo II das Assembleias realizadas em 26/04/2024, 26/02/2025 e 16/09/2025, ou seja, atualização dos Contratos Transferidos do Contrato de Cessão Fiduciária. - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, devidamente assinado e registrado, conforme deliberado na AGT de 26/04/2024, além do extrato do fundo.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 38.244; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 51.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023 e 2024. - Confirmação da baixa da condição suspensiva do Imóvel Montes Claros de Goiás; e - Matrícula do Imóvel Cristalina comprovando o registro da alienação fiduciária de imóvel em nome da Securitizadora.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração atestando o cumprimento das disposições desta CPR Financeira, referente ao ano de 2024 e 2025; - Informações intermediárias trimestrais, ainda que em formato gerencial, relativas aos trimestres de 2024 e 2025; e - Relatório de Verificação Pós-Emissão emitido pelo o Agente de Avaliação Externa que fará a verificação dos benefícios ambientais auferidos pela Devedora e pelos Cooperados Elegíveis da Emissão.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em dia sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA realizada em 17 de maio de 2024, foi aprovada a decretação do vencimento antecipado da operação e o resgate dos CRA, nos termos previstos na referida Assembleia. Adicionalmente, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº43.295.098/0001-64 para representar a Emissora no âmbito dos procedimentos decorrentes da necessidade de execução das Garantias. Posteriormente, em Assembleia Especial de Titulares dos CRA, os investidores autorizaram a Securitizadora a formalizar o Compromisso de Reestruturação de Obrigações e Aditamentos de Contratos de Créditos, cujo objeto é a reestruturação das dívidas da Devedora, com a aprovação do Plano de Recuperação Extrajudicial da Devedora. Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de 2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rerratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comercias registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.	
Garantias: Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 734.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por diretores ou procuradores habilitados confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e no Contrato de Garantia e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente aos anos de 2023 a 2025; e - cópias das suas demonstrações financeiras anuais da Devedora (auditadas pelo seu auditor independente) (Índice Financeiro apurado pela Securitizadora em 2024 ref. a 2023 e 2025 ref. a 2024 conforme constou no site a Securitizadora).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 51.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao 4TRI2025.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. **CDI + 5% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Cia em recuperação judicial. Sem prejuízo do disposto acima, não acusamos o recebimento de: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Relatório quinzenais atualizando o Valor dos Bens, emitido pela CU Warrants, referente ao ano de 2024 a 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos. (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: sob as matrículas de nº 26199, do 3º registro de imóveis de Belém, Estado do Pará.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a março de 2026; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente aos trimestre de 2023 a 2025; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia do relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação devido em dez/2025; - Cópia da apuração da Razão de Garantia da AFI pela Securitizadora; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP;	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Monitoramento, referente ao período de Abril de 2024 a Março de 2026; - Cópia dos balancetes trimestrais consolidados acompanhadas de declaração detalhando o cálculo dos Índices Financeiros, referente a 2024 e 2025; - Comprovação da Alienação Fiduciária de Bens Alienados nas matrículas dos imóveis, conforme previsto na CPR-F.	
Garantias: (i) Aval: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e a CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens: sobre a totalidade das soqueiras plantadas, bem como de toda cana de açúcar que se originar de tais soqueiras a qualquer tempo, existentes nas áreas a seguir relacionadas no Anexo IV da CPRFF, de exclusiva propriedade da Devedora, existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura indicados no Anexo IV à CPR-F, devendo ser observada a Razão de Garantia, na forma da CPR-F.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no Cartório de Registros de Títulos e Documentos da Cidade de Patrocínio Paulista.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às Cláusulas Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 14/07/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação dos imóveis, devido em 2025, utilizado pela Emissora para o cálculo da razão de garantia; - Cópia das matrículas dos imóveis Cianorte e Goioerê constando a AFI em favor da Emissora.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 29/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Cópia registrada no RTD do contrato de cessão fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios, de titularidade da Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo, decorrentes da venda de produtos aos seus clientes e cooperados; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da Conta Vinculada Boletos e da Conta Vinculada Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 208
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2031	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Ata de Aprovação Societária da Salton Participações S.A., devidamente registrada na Junta Comercial, Industrial, e Serviços do Rio Grande do Sul.
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) Salton Participações S.A. e (b) Daniel Salton.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Cópia do Contrato de CF registrado no RTD.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das duplicatas mercantis emitidas e/ou a serem emitidas pela Avivar Alimentos S.A.; e (b) a totalidade dos direitos e créditos da Avivar Alimentos S.A. decorrentes da conta bancária vinculada nº 81369-0, agência 8541 do Itaú Unibanco S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 216
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (Felipe de Oliveira Comelli, Lucas de Oliveira Comelli e Ivan Comelli) e Avalistas Pessoas Jurídicas (Companhia Brasileira de Energia Renovável S.A., Comber Logística Ltda., Comber Florestal TO Ltda. e IFL Comelli Participações Ltda.). Eles atuam como devedores solidários e principais pagadores. (II) Cessão Fiduciária: Prestada pela Devedora (Comber Biomassa Ltda.), incidindo sobre direitos creditórios de contratos com a INPASA Agroindustrial Ltda. e ADM do Brasil Ltda., além da titularidade da Conta Vinculada. (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada pela Companhia Brasileira de Energia Renovável S.A. (Comber), sobre imóveis localizados em Itiquira (MT) e Prata (MG).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 205
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 26/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel (AFI): O imóvel rural objeto da matrícula nº 5.698 do Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás. (II) Fiança: Prestadores: Giordani	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Saccardo Clemente e Gerusa Saccardo Clemente (Intervenientes Garantidores). (III) Fundo de Despesas: Valor inicial: R$ 120.000,00. Valor mínimo: R$ 60.000,00.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Prestado pela Geribá Energy Esco I S.A., que se obriga solidariamente pelo pagamento integral das obrigações da CPR-F. (ii) Alienação Fiduciária de Ações: A Geribá Energy Esco I S.A. aliena fiduciariamente a totalidade das ações de sua titularidade nas sociedades Geribá Energy Vap Fpap S.A. (Devedora), Geribá Energy - Arc S.A. e Geribá Energy - Mog S.A..	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 220
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 31/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Lagense S.A. assume a posição de principal pagadora solidária por todas as obrigações das Notas Comerciais. (ii) Alienação Fiduciária: Incide sobre o imóvel da matrícula 13.630 em Panorama/SP, incluindo benfeitorias futuras. (iii) Cessão Fiduciária: Abrange direitos creditórios dos contratos Alvean e, futuramente, Copersucar	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 13/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Cascavel/PR; - Assinaturas dos documentos e contratos deliberados na AGT de 11/07/2024, para fins de, entre outros, inclusão de novas garantias (Hipoteca, Cessão Fiduciária de Títulos de Crédito, Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Alienação Fiduciária de Imóvele o compartilhamento das novas garantias (Alienação Fiduciária de Imóvel e a Hipoteca) com os CRA da 22ª Emissão da Ceres; - Devedora em Recuperação Juridial, cujas medidas legais de recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRA estão sendo tomadas pelo assessor legal contratado e ratificado em AGTs realizadas em 2026 e 2026.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10% a.a. na base 252. **PRE + 12% a.a. na base 252.**	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS. - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F referente ao ano de 2024 e de 2025
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 265.217.000,00	**Quantidade de ativos:** 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 324.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de junho, julho, outubro e dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 405.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de julho a dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 51.260.000,00	**Quantidade de ativos:** 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - Declaração assinada pela Devedora por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora ref. ao exercício de 2023 a 2025 acompanhando do resultado do índice financeiro: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes ref. ao exercício de 2023 a 2025	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ n°29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 149.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii)	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 67.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024 e 2025.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por diretores ou procuradores habilitados confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e no Contrato de Garantia e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente aos anos de 2023 a 2025; e - cópias das suas demonstrações financeiras anuais da Devedora (auditadas pelo seu auditor independente) (Índice Financeiro apurado pela Securitizadora em 2024 ref. a 2023 e 2025 ref. a 2024 conforme constou no site a Securitizadora).	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 116.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao 4TRI2025.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a março de 2026; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024 e 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 13/07/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação dos imóveis, devido em 2025, utilizado pela Emissora para o cálculo da razão de garantia; - Cópia das matrículas dos imóveis Cianorte e Goioerê constando a AFI em favor da Emissora.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Cópia do Contrato de CF registrado no RTD.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das duplicatas mercantis emitidas e/ou a serem emitidas pela Avivar Alimentos S.A.; e (b) a totalidade dos direitos e créditos da Avivar Alimentos S.A. decorrentes da conta bancária vinculada nº 81369-0, agência 8541 do Itaú Unibanco S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 216
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (Felipe de Oliveira Comelli, Lucas de Oliveira Comelli e Ivan Comelli) e Avalistas Pessoas Jurídicas (Companhia Brasileira de Energia Renovável S.A., Comber Logística Ltda., Comber Florestal TO Ltda. e IFL Comelli Participações Ltda.). Eles atuam como devedores solidários e principais pagadores. (II) Cessão Fiduciária: Prestada pela Devedora (Comber Biomassa Ltda.), incidindo sobre direitos creditórios de contratos com a INPASA Agroindustrial Ltda. e ADM do Brasil Ltda., além da titularidade da Conta Vinculada. (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Prestada pela Companhia Brasileira de Energia Renovável S.A. (Comber), sobre imóveis localizados em Itiquira (MT) e Prata (MG).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 108.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 108000
Data de Vencimento: 12/05/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Cascavel/PR; - Assinaturas dos documentos e contratos deliberados na AGT de 11/07/2024, para fins de, entre outros, inclusão de novas garantias (Hipoteca, Cessão Fiduciária de Títulos de Crédito, Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Alienação Fiduciária de Imóvele o compartilhamento das novas garantias (Alienação Fiduciária de Imóvel e a Hipoteca) com os CRA da 22ª Emissão da Ceres; - Devedora em Recuperação Juridial, cujas medidas legais de recuperação do crédito e proteção dos interesses dos Titulares de CRA estão sendo tomadas pelo assessor legal contratado e ratificado em AGTs realizadas em 2026 e 2026.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 1.336.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de junho, julho, outubro e dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 701.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de julho a dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 346.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 337.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024 e 2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 82.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao 4TRI2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 814.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 814800
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de junho, julho, outubro e dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 1.682.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023, 2024 e 2025; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 1°, 2°, 3° e 4° trimestres de 2023, 2024 e 2025; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão. - Relatório Mensal de Gestão e verificação do Fundo de Despesas referente aos meses de julho a dezembro de 2025, e janeiro a março de 2026.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 218
Volume na Data de Emissão: R$ 848.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 a 2025; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 124
Volume na Data de Emissão: R$ 361.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente a 2024 e 2025.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Alienação Fiduciária de Quotas Zootec Alteração do contrato social da Zootec, constando o gravame em favor da Emissora Cessão Fiduciária registrada nos RTDs Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada nos RTDs Razão de Garantia mensal (115%), ref. aos meses de 11 e 12 de 2025	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas ? Suprema, outorgada pela Ipe Holding Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas ? Zootec outorgada pelo João Antonio Fagundos Part Ltda.; e (vi) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	**Emissão:** 44
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 15/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Alienação Fiduciária de Quotas Zootec Alteração do contrato social da Zootec, constando o gravame em favor da Emissora Cessão Fiduciária registrada nos RTDs Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrada nos RTDs Razão de Garantia mensal (115%), ref. aos meses de 11 e 12 de 2025	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas ? Suprema, outorgada pela Ipe Holding Ltda.; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas ? Zootec outorgada pelo João Antonio Fagundos Part Ltda.; e (vi) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 199.954.000,00	**Quantidade de ativos:** 199954
Data de Vencimento: 15/08/2031	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Taxa de Juros: PRE + 12,8531% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício social de 2025;

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 200045
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício social de 2025;	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.001.000,00	**Quantidade de ativos:** 200001
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,31% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício social de 2025;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16
Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Demonstrações Financeiras Anuais auditadas da AÇUCAREIRA QUATÁ S.A acompanhadas da declaração firmada por diretor ou procurador da Emitente, detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia com todas as obrigações assumidas na CPR-Financeira referente ao exercício social de 2024 e 2025. - Rating referentes ao 3º e 4º trimestres de 2024, bem como todos os trimestres de 2025. - Balancetes Trimestrais: Referentes a todos os trimestres de 2025 (1T25, 2T25, 3T25 e 4T25).	
Garantias: Aval prestado pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating do 3º e do 4ª Trimestres de 2024 e todos os semestres de 2025. - Declaração assinada pelo diretor da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigação perante os titulares dos CRA e o Agende Fiduciário referente ao ano de 2024 e 2025; - Verificação semestral do índices financeiros referente ao ano de 2024 e 2025. - Demonstrações Financeiras consolidadas da Selmi referente ao exercício social de 2024 e 2025.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Trimestral de Rating referente a todos os trimestres de 2025. - Verificação de índices financeiros referente a todos os trimestres de 2025. - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Emissora (DURATEX LTDA) referente ao ano de 2025.	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação atualizado dos imóveis da Alienação Fiduciário referente ao ano de 2024 e 2025. - Verificação do índice financeiro dos anos de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria e das Pessoas Jurídicas ITAUEIRA IMOBILIÁRIA LTDA e ITAUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação referente ao ano de 2024 e 2025. - Demonstrações financeiras completas da Devedora devidamente auditadas referente ao ano de 2024 e 2025. - Índices financeiros referente ao ano de 2024 e 2025. - Aditamentos ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, a fim de incluir as alterações aprovadas na assembleia realizada no dia 17-11-2025.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação para fins de verificação da razão de garantia do imóvel referente ao exercício de 2025; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado da CPR-Financeira e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora e do avalistas perante os Titulares de CRA referente aos exercícios de 2024 e 2025; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Bissoni Agropecuária Ltda referente aos exercícios de 2024 e 2025; e - Verificação dos índices financeiros pela Bissoni Agropecuária Ltda referente referente aos exercícios de 2024 e 2025.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: A garantia incide sobre 100% dos imóveis abaixo descritos, incluindo todas as acessões e benfeitorias. Conforme o instrumento, os bens são de propriedade da Bissoni Agropecuária Ltda. e da JRS Administração e Participação Ltda. 01 - Imóvel "Fazenda Córrego dos Bois" - Matrícula nº 10.152; 02- Imóvel "Fazenda Córrego dos Bois" - Matrícula nº 10.153; 03 - Imóvel "Fazenda Alto Alegre" - Matrícula nº 10.356; 04- Imóvel "Fazenda Alto Alegre" - Matrícula nº 10.357; 05 - Imóvel "Fazenda Alto Alegre" - Matrícula nº 10.358; e 06 - Imóvel "Fazenda Alto Alegre" - Matrícula nº 10.359.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1° Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matricula n° 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 31.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula n° 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se imediatamente eficaz a partir do inicio da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo de Cobertura da Alienação Fiduciária referente ao ano de 2024 e de 2025; - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024 e 2025. - Índices Financeiros, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora e das Fiadoras PJ (LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., JB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., PIRAPAMA BIOENERGIA E GÁS LTDA. E LASTRO GASES INDUSTRIAIS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.) referente aos exercícios sociais de 2024 e 2025; - Declaração firmada por representantes legais da Emitente, com poderes legais para tanto, atestando (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado referente aos exercícios sociais de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo. (iii) Fiança prestada por: - Fiadores Pessoas Jurídicas: LASA Linhares Agroindustrial S.A, JB Participações e Investimentos Ltda, Pirapama Bioenergia e Gás Ltda e Lastro Gases Industriais Exportação e Importação S.A. - Fiadores Pessoas Físicas: Jaime de Vasconcelos Beltrão Júnior e Carlos Alberto Lacerda Beltrão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de ajustar títulos e conceitos invertidos, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 31-10-2024; - Comprovar a aquisição dos Equipamentos e celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, o qual deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos; - Renovação da procuração outorgada, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovante de Notificação à Locatária com a confirmação de recebimento; - Demonstrações financeiras e contrato social atualizado da CELESTE ENERGIA LTDA referente ao exercício social de 2024 e 2025; - Verificação da razão entre o saldo devedor dos CRI e o saldo devedor dos CRA, pela soma dos valores de venda forçada dos Imóveis em Garantia (loan to value) (LTV), conforme apurado por meio do Laudo de Avaliação, deverá ser inferior a 50%referente a 2024. - Constituição das garantias supervenientes sobre os mesmos bens e direitos já dados em garantia no âmbito dos CRA desta emissão (?Novas Garantias?), conforme nos termos da assembleia realizada no dia 10-10-2025. - Verificação do Fluxo Mínimo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamento a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, ncluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 65.684.000,00	**Quantidade de ativos:** 65684

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 25/09/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Fluxo Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária referente aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 e de todos os meses do ano de 2025. - Demonstrações Financeiras referente ao exercício social de 2025; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente referente ao ano 2025; e - Laudo de Avaliação atualizado dos equipamento alienados referente ao ano de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos na matrícula n°s 3.558 e 4.222 do Registro de Imóveis Comarca de Cruzília/MG; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios performados de titularidade da Cedente (inclusive direitos emergentes ou indenizatórios, conforme aplicável), atuais e futuros, bem como seus acréscimos a título de multa, juros e demais encargos a eles impostos, decorrentes oriundos de e/ou relacionados a venda de produtos, pela Cedente, aos clientes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária representados por boletos a serem emitidas pela Cedente, cujos pagamentos serão obrigatoriamente liquidados na Conta Vinculada para ela transferidos, (b) de todos e quaisquer direitos depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, nos termos do item (i) acima, na conta vinculada de nº 130954503, mantida junto à agência nº 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. de titularidade da Emitente com movimentação restrita e controlada, movimentável única e exclusivamente pelo Banco Santander (Brasil) S.A. e pela Credora observada a Razão de Garantia, (c) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente na Conta Vinculada, e/ou os recursos nela creditados e os montantes nela depositados;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiros referente ao ano de 2025; - Declaração assinada pelos representantes legais das Avalistas referente ao ano de 2025; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (i) Alpg Agropecuária Ltda; (ii) Bella Terra Participações S/A; e (iii) Sétimo Participações S/A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 81.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 81250
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Emissora referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices Financeiros referente ao ano de 2025; - Declaração assinada pelos representantes legais das Avalistas referente ao ano de 2025; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social de 2025; - Valor Mínimo da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (i) Alpg Agropecuária Ltda; (ii) Bella Terra Participações S/A; e (iii) Sétimo Participações S/A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 568.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 568750

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Data de Vencimento: 10/10/2031
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Emissora referente ao exercício social de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração, bem como o registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel; - Instrumento de Alteração do Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária; - Fluxo Mínimo. referente ao período de Novembro de 2024 a Março de 2026; - ITRs dos referentes ao 2T, 3T e 4T de 2024, e 1T, 2T, 3T e 4T de 2025; e - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas, referente ao ano de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Avalistas definidos no lastro; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 06/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Ata de Aprovação Societária da Tutora Holding S.A., devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Ata de Aprovação Societária da Supermix Vale Distribuidora S.A., devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Recebimento de relatório referente às	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Duplicatas referente ao período entre janeiro de 2025 a julho de 2025; - Relatório referente à verificação do Montante Mínimo de Garantia referente aos meses de outubro de 2025 a março de 2026.
Garantias: (i) Aval prestado pela Tutora Holding S.A.; (ii) Cessão fiduciária sobre (i) os direitos creditórios da Supermix Vale Distribuidora S.A., oriundas de duplicatas originadas de contratos de prestação de serviço de cobrança; e (ii) a conta vinculada de nº 9541-8, agência 0250, aberta junto ao Itaú Unibanco S.A..

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Certificado de Recebíveis	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração, bem como o registro da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel; - Instrumento de Alteração do Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária; - Fluxo Mínimo. referente ao período de Novembro de 2024 a Março de 2026; - ITRs dos referentes ao 2T, 3T e 4T de 2024, e 1T, 2T, 3T e 4T de 2025; e - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas, referente ao ano de 2024 e 2025.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Descrição dos Imóveis

- **Edifício Metropolitan**: imóvel compreendido por um prédio comercial, localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 19 (dezenove) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (016.054.0452-7/ 0453-5/0454-3 /0455-4 /0456-4 /0457-8 /0458-6 /0459-4 /0460-8 /0461-6 /0462-4 /0463-2 /0464-0 /0465-9 /0466-7 /0467-5 /0468-3 /0469-1 /0470-5 /0471-3 /0472-1 /0473-1 /0474-8 /0475-6 /0476-4 /0477-2 /0478-0 /0479-9 /0480-2), com valor venal para o presente exercício de R$ 166.326.475 (cento e sessenta e seis milhões, trezentos e vinte e seis mil e quatrocentos e setenta e cinco reais), com habite-se expedido sob o nº 2010/26409-00 em 15 de julho de 2010.
- **Edifício Platinum Office:** imóvel compreendido por um prédio comercial, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Europa, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 11 (onze) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, e cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o número de contribuinte (016.054.0452-7/ 0453-5/0454-3 /0455-4 /0456-4 /0457-8 /0458-6 /0459-4 /0460-8 /0461-6 /0462-4 /0463-2 /0464-0 /0465-9 /0466-7 /0467-5 /0468-3 /0469-1 /0470-5 /0471-3 /0472-1 /0473-1 /0474-8 /0475-6 /0476-4 /0477-2 /0478-0 /0479-9 /0480-2), com valor venal para o presente exercício de R$ 46.676.869 (quarenta e seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil e oitocentos e sessenta e nove reais), com habite-se expedido sob o nº 2010/26409-00 em 15 de julho de 2010.
- O terreno onde assenta o Condomínio Edifícios Metropolitan e Platinum Offices encerra a área de 2.410,094 m2
- Os Imóveis são destinados a atividade de Escritórios, lojas e teatro.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35.300.157.648 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo Imobiliário Responsabilidade Limitada*", que institui o regime fiduciário sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, as Escrituras de Emissão de CCI, as Contas Centralizadoras, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e das Contas Centralizadoras na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO VIII – DECLARAÇÃO DE NÃO VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1 andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos dos certificados de recebíveis imobiliários da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 613ª (Sexcentésima Décima Terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Termo de Securitização"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, DECLARA, para todos os fins e efeitos, que o Imóvel não está vinculado a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO IX – DESPESAS

DESPESAS FLAT

Fornecedor	Descrição	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Recorrência do Pagamento	Flat
Itau BBA	Coordenador Líder/Instituição Intermediária	5.103.000,00	11,15%	5.681.700,00	Flat	5.681.700,00
Opea	Taxa de Emissão	30.000,00	11,15%	33.764,77	Flat	33.764,77
Opea	Taxa de Administração - Primeira Parcela	4.000,00	11,15%	4.501,97	Flat	4.501,97
Opea	Pesquisa Reputacional	392,00	0,00%	392,00	Flat	392,00
Oliveira Trust	Agente Fiduciário - Implantação	N/A	12,15%	0,00	Flat	0,00
Oliveira Trust	Agente Fiduciário - Primeira Parcela	14.000,00	12,15%	15.936,25	Flat	15.936,25
Oliveira Trust	Instituição Custodiante - Primeira Parcela	6.000,00	12,15%	6.829,82	Flat	6.829,82
Oliveira Trust	Registro do Lastro (02 Lastros)	6.000,00	12,15%	6.829,82	Flat	6.829,82
-	Escriturador - Implantação	N/A	N/A	0,00	N/A	0,00
-	Escriturador - Primeira Parcela	N/A	N/A	0,00	N/A	0,00
-	Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	N/A	N/A	0,00	N/A	0,00
Opea SCD	Liquidante - Primeira Parcela	600,00	14,25%	699,71	Flat	699,71
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	3.000,00	0,00%	3.000,00	Flat	3.000,00
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	270,00	0,00%	270,00	Flat	270,00
B3	B3: Registro, Distribuição e Análise CRI	55.164,00	0,00%	55.164,00	Flat	55.164,00
B3	B3: Taxa de Registro do Lastro	2.268,00	0,00%	2.268,00	Flat	2.268,00
B3	B3: Liquidação Financeira	1.044,60	0,00%	1.044,60	Flat	1.044,60
ANBIMA	Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	2.830,00	0,00%	2.830,00	Flat	2.830,00

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANBIMA	Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	9.919,00	0,00%	9.919,00	Flat	9.919,00
CVM	Taxa de Fiscalização**	68.040,00	0,00%	68.040,00	Flat	68.040,00
Total						**211.489,95**

Despesas Recorrentes

Fornecedor	Descrição	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Recorrência do Pagamento	Recorrente Anualizada
Opea	**Taxa de Administração**	**4.000,00**	**11,15%**	**4.501,97**	**Mensal**	**54.023,64**
Opea	**Verificação de Covenants**	**N/A**	**11,15%**	**0,00**	**-**	**0,00**
Oliveira Trust	**Agente Fiduciário - Recorrência**	**14.000,00**	**12,15%**	**15.936,25**	**Anual**	**15.936,25**
Oliveira Trust	**Agente Fiduciário - Verificação Semestral**	**N/A**	**12,15%**	**0,00**	**Semestral**	**0,00**
Oliveira Trust	**Instituição Custodiante - Recorrência**	**6.000,00**	**12,15%**	**6.829,82**	**Anual**	**6.829,82**
-	**Escriturador Nota Comercial - Recorrência**	**N/A**	**N/A**	**0,00**	**N/A**	**0,00**
-	**Escriturador - Recorrência**	**N/A**	**N/A**	**0,00**	**N/A**	**0,00**
Opea SCD	**Liquidante - Recorrência**	**600,00**	**14,25%**	**699,71**	**Mensal**	**8.396,50**
Definido pela Opea	**Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência**	**3.000,00**	**0,00%**	**3.000,00**	**Anual**	**3.000,00**
Definido pela Opea	**Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência**	**270,00**	**0,00%**	**270,00**	**Mensal**	**3.240,00**
B3	**B3: Custódia do Lastro**	**2.494,80**	**0,00%**	**2.494,80**	**Mensal**	**29.937,60**
Total Anual						**121.363,82**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Demonstrações Financeiras

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.805.391/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de setembro de 2024 a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja a Nota 6.3 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 673.310 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 30 de junho de 2025.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

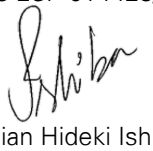
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 3 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (56.805.391/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1 (a)**	1.666	0,34%
Operações compromissadas	**5.1 (b)**	2.269	0,46%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	11.942	2,43%
Letras de crédito imobiliário (LCI)	**5.2 (b)**	60.135	12,25%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**7.1**	2.360	0,48%
Outros créditos		41	0,01%
		78.413	**15,97%**
Não Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		270	0,06%
		270	**0,06%**
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Imóveis acabados	**6.1**	643.926	131,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**6.1**	29.384	5,99%
		673.310	**137,16%**
Total do ativo		**751.993**	**153,19%**

Passivo	Nota	30/06/2025	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**10**	3.804	0,77%
Impostos e contribuições a recolher		9	0,00%
Provisões e contas a pagar		332	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	**8**	256.694	52,29%
		260.839	**53,14%**
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por depósitos em garantia		270	0,06%
		270	**0,06%**
Total do passivo		**261.109**	**53,19%**
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1 e 11.2**	452.824	92,25%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(13.871)	-2,83%
Lucros acumulados		51.931	10,58%
Total do patrimônio líquido		**490.884**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**751.993**	**153,19%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (56.805.391/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	**7.2**	29.942
Despesas de condomínio		(352)
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		20
Receitas de multas rescisórias		143
Descontos concedidos		(288)
Receitas de garantia de rentabilidade		162
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis	**8**	21.535
		51.162
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**6**	29.384
		29.384
Despesas de propriedades para Investimento		
Despesas de tributos municipais e federais		(20)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(4)
Outras despesas de propriedades para investimento		(57)
		(81)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**80.465**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2**	(1.867)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		937
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCIs)		5.605
Ajuste ao valor justo de créditos imobiliários (LCIs)		(2)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**4.673**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		94
Receita com operações compromissadas		4.483
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(328)
		4.249
Receitas / (despesas) operacionais		
Taxa de administração	**9 e 13**	(3.360)
Outras despesas operacionais	**13**	(498)
		(3.858)
Lucro líquido do período		**85.529**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**4.528.240**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**18,89**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**108,41**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (56.805.391/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas subscritas em 25 de setembro de 2024	**11.2**	452.824	-	-	452.824
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(13.871)	-	(13.871)
Lucro líquido do período		-	-	85.529	85.529
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	(33.598)	(33.598)
Em 30 de junho de 2025		**452.824**	**(13.871)**	**51.931**	**490.884**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (56.805.391/0001-76)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 25 de setembro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025.

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		94
Rendimento de operações compromissadas		4.483
Recebimento de receitas de aluguéis		27.207
Recebimento de receitas de multas rescisórias		163
Recebimento de receitas de garantia de rentabilidade		162
Pagamento de despesas de condomínio		(352)
Pagamento de taxa de administração		(3.075)
Outros pagamentos operacionais		(466)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(339)
Caixa líquido das atividades operacionais		**27.877**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.2 (b)**	(677.568)
Venda de letras de créditos imobiliários (LCI)	**5.2 (b)**	623.036
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (b)**	(13.809)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		937
Aquisição de imóveis para renda	**6.2 e 8**	(340.059)
Pagamento de benfeitorias, custas de registros, ITBI e outros de imóveis para renda	**6.2**	(25.638)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(433.101)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	**11.2**	452.824
Pagamento de gastos com colocação de cotas	**11.4**	(13.871)
Rendimentos pagos	**10**	(29.794)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**409.159**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**3.935**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		**3.935**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas. O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 15 de agosto de 2024, com prazo de duração inderteminada, tendo início de suas atividades em 25 de setembro de 2024. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo GESTOR ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades ("SPE"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "Ativos Alvo"). As aquisições, locações ou comercializações dos Imóveis Alvo pela Classe deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2025:

TOPP11 (Valores expressos em reais)	fechamento
Outubro	87,00
Novembro	83,17
Dezembro	76,69
Janeiro	69,01
Fevereiro	71,57
Março	73,33
Abril	74,73
Maio	73,09
Junho	71,36

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 3 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de Fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Operações compromissadas

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados, ou em discussão judicial.

3.10 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro / (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. 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 pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a Fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI´s no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da

4.1.7 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os Fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os Fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2025
(a) Cotas do BTGP Tesouro Selic FI RF referenciado DI	1.666
(b) Operações compromissadas	2.269
	3.935

(a) Está composto por cotas BTGP Tesouro Selic FI RF referenciado DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letra Financeira do Tesouro - LFT com retorno em 01/09/2027, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025
(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	11.942
(b) Letras de crédito imobiliário - LCIs	60.135
	72.077
Circulante	72.077
Não circulante	-

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

					30/06/2025					
Emissor	**Ativo**	**Lastro**	**Rating de emissão**	**Classe e Séries**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa de juros**	**Quantidade em carteira (*)**	**Valor de curva**	**Valor justo**
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1541288	(1)	A-	71 / 1	30/09/2022	15/09/2032	IPCA+7,30000%	1.500.000	6.394	5.385
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1566114	(1)	A-	71 / 2	28/12/2022	15/09/2032	IPCA+7,30000%	10.000	5.081	4.278
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921734	(1)	AA-	134 / 13	25/10/2024	15/02/2046	IPCA+11,50000%	2.716	2.341	2.279
									13.816	**11.942**

Composição por tipo de lastro e devedor

		30/06/2025
Emissor	**Devedor**	**Garantia**
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Multidevedor	(a),(b),(e)	5.385
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Multidevedor	(a),(b),(e)	4.278
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Multidevedor	(a),(b),(d),(e)	2.279
			11.942

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site do respectivo emissor: Opea Securitizadora S.A. (https://opeacapital.com/) e Vert Capital (https://www.vert-capital.com)

Legendas

Lastro

(1) - Pulverizado

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva

Movimentação do período

Saldo em 25 de setembro de 2024	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	13.809
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.867)
Saldo em 30 de junho de 2025	**11.942**

(b) Letras de Crédito Imobiliário - LCIs

	30/06/2025
Letras de crédito imobiliário - LCIs	60.135
	60.135

Letras de Crédito Imobiliário, são títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel. São atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixada no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

Composição da carteira

As aplicações em Letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

			30/06/2025				
Emissor	**Ativo**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa**	**Quantidade em Carteira**	**Valor de curva**	**Valor justo**
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	24D02983817	15/04/2024	06/04/2026	98,5%	1	5.711	5.712
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	24J00022383	01/10/2024	21/09/2026	96,3%	10	54.423	54.423
						60.134	**60.135**

Movimentação do período

Saldo em 25 de setembro de 2024	**-**
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	677.568
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCIs)	5.605
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(623.036)
Ajuste ao valor justo de créditos imobiliários (LCIs)	(2)
Saldo em 30 de junho de 2025	**60.135**

6. Propriedade para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos

	30/06/2025
(1) Metropolitan Offices: Corresponde a fração ideal de 100%, localizado na Rua Amauri, 255 - Itaim Bibi - São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de 10.155 m².	540.640
(2) Platinum Office: Corresponde a fração ideal de 100%, localizado na Rua Jerônimo Veiga, 384 - Itaim Bibi - São Paulo/SP. O imóvel possui uma área total de 2.520 m².	132.670
	673.310

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades disponíveis para venda no período está descrita a seguir:

Saldo em 25 de setembro de 2024	-
Aquisição de imóveis para renda	340.059
Pagamento de benfeitorias, custas de registros, ITBI e outros de imóveis para renda	25.638
Ajuste de avaliação ao valor justo	29.384
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 8)	278.229
Saldo em 30 de junho de 2025	**673.310**

6.3 Avaliação a valor justo

		30/06/2025			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Metropolitan Offices	(a)	13,49%	10 anos	8,25% a.a.	8,00% a.a.
Platinum Office	(a)	43,25%	10 anos	8,5% a.a.	8,25% a.a.

(a) O valor justo correspondente aos imóveis estão suportados por laudo de avaliação elaborados pela empresa Binswanger, datado de março de 2025 e formalmente aprovado pela administração em julho de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Os imóveis avaliados são ativos de investimentos para rentabilidade. Para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo o imóvel por comparativo direto, dado que se trata de imóvel comercial e o seu valor intrínseco são os contratos de locações vigentes, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem, pois as informações divulgadas à mercado através de fatos relevantes (transações), não contemplam todos os indicadores de receitas e despesas das operações dos imóveis. Os resultados divulgados não são abertos (para adotá-los precisaríamos entender o que está contemplado no resultado operacional liquido). Não são divulgados os cap rates na perpetuidade, para que pudéssemos comparar com o objeto em avaliação. Ressalvando que apesar das informações contidas nos fatos relevantes das transações, apontarem alguns indicadores, as demais informações operacionais (informações dos contratos de locação, receitas e despesas) não são publicadas e/ou divulgadas.

7. Aluguéis a receber

7.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

	30/06/2025
A vencer	2.048
Vencidos de 121 a 180 dias	156
Vencidos de 181 a 360 dias	156
Aluguéis a receber	**2.360**

	30/06/2025
7.2 Receita de alugueis	29.942
	29.942

A unidades de locações do imóvel são lajes corporativas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de outubro de 2024 o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária ("Escritura de Compra e Venda") para aquisição de fração ideal de 100% dos Ativos Edifício Metropolitan e do Edifício Platinum, localizados no município de São Paulo, estado de SP no montante de R$ 618.288 sendo pago à vista o montante de R$ 340.059 e a segunda parcela no montante de R$ 278.229 será paga no prazo de 18 meses, sem reajuste. No período findo em 30 de junho de 2025, o saldo de obrigações por aquisição de imóveis sobre um ajuste a valor presente no montante de R$ 21.535, a taxa de desconto utilizada foi de 10,15% a.a. (CDI em 31 de outubro de 2024).

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de propriedades para investimento - Edifício Metropolitan e Edifício Platinum	618.288
Pagamento de aquisição de propriedades para investimento - Edifício Metropolitan e Edifício Platinum	(340.059)
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis	(21.535)
Saldo em 30 de junho de 2025	**256.694**

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025
Taxa de administração	3.360
	3.360

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal R$ 20 atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05%(cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 7, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrado, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, cuja divulgação para os cotistas ocorrerá até o último dia útil do mês de pagamento dos rendimentos ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2025**
Lucro líquido do período	85.529
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.867
Receitas com letras de créditos imobiliários	(236)
Ajuste ao valor presente de obrigações por aquisição de imóveis	(21.535)
Ajuste ao valor justo com (imóveis)	(29.384)
Despesas operacionais não pagas	46
Valores a receber	(2.360)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**33.927**
Retenção de rendimentos - até 5%	(329)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(329)**
Rendimentos declarados	**33.598**
Rendimentos (a distribuir)	(3.804)
Rendimentos líquidos pagos no período	**29.794**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**6,58**
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,03%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	329

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025	
	R$	**Quantidade**
Cotas de investimentos subscritas	452.824	4.528.240
Cotas de investimentos integralizadas	**452.824**	**4.528.240**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**

11.2 Emissão de novas cotas

Em 19 de setembro de 2024 foi aprovada a primeira emissão de cotas do Fundo, no valor total de até 6.750 de cotas, no valor unitário de R$ 100, no montante de até R$ 675.000, em série única ("Primeira Emissão"). As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A oferta foi encerrada em 27 de setembro de 2024, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), sem considerar o exercício da opção de emissão do Lote Adicional, perfazendo o montante total de: R$ 452.824. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, foi atingido o Montante Mínimo da Oferta e a quantidade de Cotas inicialmente ofertada, conforme divulgada no Prospecto, foi reduzida de 6.750 Cotas para 4.528 Cotas, conforme disposto no Anúncio de Início. Desse modo foram cancelados os Documentos de Aceitação da Oferta nos quais os Investidores indicaram que pretendiam cancelar o investimento e não permanecer na Oferta caso houvesse Distribuição Parcial.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que todos os valores recebidos pelo Fundo durante o Período de Desinvestimento em excesso aos necessários para pagamento dos encargos do Fundo até o seu encerramento serão distribuídos aos cotistas a título de amortização. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	13.871
	13.871

No período findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 13.871 registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

No período findo em 30 de junho de 2025 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025
Lucro líquido do período	85.529
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/(deduções)	
Cotas de investimentos integralizadas	452.824
Gastos com colocação de cotas	(13.871)
	438.953
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**19,48%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	3.360	0,75%
Outras (receitas) / despesas operacionais	498	0,11%
	3.858	**0,86%**
Patrimônio líquido médio do período		**448.667**

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

17. Partes relacionadas

No período o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.1.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de renda fixa	-	1.666	-	1.666
Operações Compromissadas	-	2.269	-	2.269
Certificados de recebíveis imobiliários	-	11.942	-	11.942
Letras de crédito imobiliário (LCI)	-	60.135	-	60.135
Propriedade para investimento	-	-	673.310	673.310
Total do ativo	**-**	**76.012**	**673.310**	**749.322**

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais no site fundos.net e na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em 29 de agosto de 2024, através do ato de deliberação do Administrador, o Fundo teve seu regulamento adaptado ao que dispõem a exclusão da Taxa de Gestão Extraordinária prevista no item 9.2 do Anexo I do Regulamento do Fundo e reformular integralmente a redação do referido item nos termos abaixo: Taxa de Gestão 9.2. O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (ii) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Gestão"). 9.2.1. A Taxa de Gestão será calculada mensalmente, e o pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços. 9.2.2. O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

ANEXO III

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.404.500/26-0

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2026

1. Hora, Data e Local: Às 11hs do dia 18 de junho de 2026, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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, 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: (i) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: (a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e **(b)** deliberar sobre o resultado apurado no exercício de 2025, conforme Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do respectivo exercício, bem como definir a Destinação dos Lucros apurados; e **(ii) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: (a)** alterar o Estatuto Social da Companhia, de forma a prever que a administração da Companhia será exercida pela Diretoria e aumentar o número máximo de diretores; e **(b)** reeleger ou eleger, conforme o caso, os membros da Diretoria;

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Em Assembleia Geral Ordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(a) Com relação ao item *"(i)(a)"* da ordem do dia, **aprovar** as contas dos administradores, o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e

(b) Com relação ao item *"(i)(b)"* da ordem do dia, **aprovar** a distribuição de lucros apurados, conforme Proposta de Administração, nos seguintes termos:

(1) constituição de reserva legal no montante de R$ 6.020.189,06 (seis milhões, vinte mil, cento e oitenta e nove reais e seis centavos), referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(2) retenção do restante do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, para a constituição de reserva de lucros, no montante de R$ 114.216.973,71 (cento e quatorze milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e setenta e três reais e setenta e um centavos);

(3) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 37.270.877,04 (trinta e sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e quatro centavos);

(4) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante de R$ 24.134.845,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos);

(5) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, no montante de R$2.874.042,84 (dois milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos); e

(6) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, no montante de R$745.932,80 (setecentos e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta centavos).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(ii) Em Assembleia Geral Extraordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(a) Com relação ao item *"(ii)(a)"* da ordem do dia, considerando que o mandato dos membros do conselho de administração se encerrou nesta data, conforme disposto na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 305.449/24-2, **aprovar** a alteração do Estatuto Social da Companhia, para prever que **(1)** a administração da Companhia será realizada pela Diretoria, com a consequente exclusão do Conselho de Administração, dispensada a apresentação de renúncias em função do encerramento do mandato nesta data; e **(2)** o número máximo de Diretores será de 6 (seis), passando o Estatuto Social a vigorar na forma do **Anexo I** à presente Ata;

(b) Com relação ao item *"(ii)(b)"* da ordem do dia, **aprovar: (1)** a reeleição da Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com Investidores; **(2)** a reeleição do Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor Vice-Presidente, cumulando com os cargos de Diretor Financeiro e de Diretor de Controles Internos; **(3)** a reeleição do Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica; **(4)** a reeleição do Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição; **(5)** a eleição da Sra. **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Jurídica, cumulando com o cargo de Diretora de Compliance; e **(6)** a eleição do Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, todos com mandato pelo prazo de 3 (três anos) a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último;

(c) Os Diretores ora reeleitos declararam, sob as penas da lei, que **(1)** cumprem todos os requisitos previstos no artigo 147 da Lei das S.A. para a sua investidura como diretores da Companhia; e **(2)** tomaram posse em seu cargo mediante a assinatura do respectivo Termo de Posse na forma do **Anexo II** à presente ata, o qual será lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia;

(d) Em virtude da deliberação aprovada nos itens **(ii)(b)** e **(c)** acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter a seguinte composição:

(1) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores;

(2) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos;

(3) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica;

(4) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição;

(5) **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Jurídica e de Compliance; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(6) **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Securitização.

(iii) autorizar a administração da Companhia a 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, 18 de junho de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de junho de 2026.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

JUCESP
01 JUL 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
MPI - SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
251.605/26-7
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

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;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(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 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 22, Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Único – Adicionalmente às matérias previstas em lei, compete exclusivamente à Assembleia Geral:

(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) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(v) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(viii) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(ix) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(x) 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

(xi) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

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 Diretores 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 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - 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 Diretores 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 à Diretoria a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Diretoria

Artigo 17 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 6 (seis) Diretores, incluindo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos por Assembleia Geral, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos acionistas reunidos em Assembleia Geral, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 18 - 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 quórum 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 19 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser pela Assembleia Geral 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, a Assembleia Geral 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 20 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 21 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e a Assembleia Geral lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 22 - 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, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 23 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 24 - 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 25 - 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 26 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação 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 da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, a 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 27, abaixo.

Artigo 27 - 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 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 28 - 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 29 - 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 30 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 31 - 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

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 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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 32 - 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/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora reeleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor sem designação específica, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

THIAGO FARIA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **CPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Distribuição, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Jurídica e de Compliance, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora eleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARIANA APARECIDA LO RE DA COSTA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Securitização, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora eleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

ARLEY CUSTODIO DA FONSECA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Arley Custódio Fonseca (CPF 307.140.588-07)

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Mariana A. Lo Re da Costa (CPF 418.405.768-39)

Marcelo Leitão da Silveira (CPF 021.590.957-70)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

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/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

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/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Regulamento do Fundo Devedor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PARTE GERAL

CAPÍTULO – 1 FUNDO

1.1 **RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**FUNDO**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**ADMINISTRADOR**"), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	**RBR Gestão de Recursos Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.3 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.4 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição

de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de

responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO – 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; (iii) alteração do regulamento; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, desde que tal alteração resulte na majoração do atual custo total de tais taxas, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO – 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

5.1 O disposto neste CAPÍTULO – 5 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto

	com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

I. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à

incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

5.3 O aporte de ativos financeiros na classe única de cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043 de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores,

devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

5.3.1 Por ocasião do aporte, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o ADMINISTRADOR se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

6.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO ("**Classe**") estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Tijolo". Subclassificação: "Renda". Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Escritórios".
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, a ser analisado pelo GESTOR ("**Imóveis Alvo**"), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades ("**SPE**"), cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos conjuntamente como "**Ativos Alvo**"). As aquisições, locações ou comercializações dos Imóveis Alvo pela Classe deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor. O objetivo da Classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral, ou seja, as pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, incluindo pessoas naturais e jurídicas, e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do FUNDO e que busquem um retorno

	de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à política de investimentos do FUNDO. Este Anexo observa, no que couber, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na (i) Resolução CMN 4.963, (ii) Resolução CMN 4.993, e (iii) Resolução CMN 4.994. Não há obrigação do FUNDO, do ADMINISTRADOR, tampouco do GESTOR de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963, na Resolução CMN 4.993 e/ou na Resolução CMN 4.994 que entrem em vigor após o funcionamento do FUNDO. Caso algum dos cotistas seja entidade sujeita a alguma das regulamentações mencionadas acima, que dispõem sobre limites e condições de investimento para os entes regulados, caberá ao próprio cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no FUNDO com os demais investimentos detidos pelo cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estão em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**CUSTODIANTE**").
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**ESCRITURADOR**").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim. Encerrada a Primeira Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, a critério exclusivo do GESTOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Na emissão de novas cotas, aos cotistas do FUNDO que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas ou ao ADMINISTRADOR, no instrumento de deliberação do ADMINISTRADOR, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem

	ser realizados pela instituição escrituradora das cotas e/ou na B3, conforme o caso, respeitando o prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis e demais procedimentos operacionais aplicáveis. A critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros. A critério do GESTOR, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.
Negociação	As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("**B3**"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a Classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações. Para fins deste Anexo, entende por "**Dia Útil**" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas serão realizados em moeda corrente nacional. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da

	Resolução 175, aprovado pela assembleia especial de cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta Classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/).

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe de cotas está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de cotas do FUNDO;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo FUNDO; e

(iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da Classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da Classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe de cotas.

CAPÍTULO – 3 DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os Imóveis Alvo a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

3.2 Os recursos da Classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:

a) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

b) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

c) auferir rendimentos advindos dos demais Ativos que constam nos itens 3.4 e 3.10 deste Anexo.

3.3 A Classe observará, no que couber, as disposições, modalidades de investimento, limites e vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.963, Resolução CMN 4.993 e Resolução CMN 4.994. Não há obrigação da Classe, do ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entre em vigor após a Data de Início da Classe.

3.4 A participação da Classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**"):

a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

b) cotas de outros FII não relacionados aos Imóveis Alvo;

c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

d) letras hipotecárias;

e) letras de crédito imobiliário; e

f) letras imobiliárias garantidas.

3.5 A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o GESTOR, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de Ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre Imóveis Alvo integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

3.6 Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe deverão estar localizados em território brasileiro.

3.7 Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.8 A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

3.9 Caso a Classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

3.10 As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("**Ativos Financeiros**" e, em conjunto com os Ativos Alvo e os Outros Ativos, os "**Ativos**"):

a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; e

b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

3.11 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

3.12 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.

3.13 O objeto e a Política de Investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.14 A Classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO – 4 DAS COTAS

4.1 As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas da Classe:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

CAPÍTULO – 5 DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio correspondente a 1.000.000 (um milhão) cotas com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por um mesmo investidor, assim considerado qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

a) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (ii) o FUNDO receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iii) os cotistas entendidos como "pessoas físicas ligadas", conforme definido na forma da legislação aplicável, sejam, em conjunto, titulares de cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e

b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 O ADMINISTRADOR não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos itens a) e b) do Artigo 5.3.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

5.3.3 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.4 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas poderão fazer jus a rendimentos conforme descrito nos Documentos da Oferta.

5.3.5 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos

termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

5.3.6 Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

a) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e

b) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante decisão do GESTOR comunicada ao ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas, conforme descrito acima.

5.5 As cotas poderão ser subscritas para integralização à vista e/ou a prazo, ou, ainda, via Chamada de Capital, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso. No ato de subscrição das cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, se houver.

5.5.1 No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.5.2 A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão

5.6 No caso de inadimplemento, o ADMINISTRADOR notificará o cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o ADMINISTRADOR poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo FUNDO devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao cotista Inadimplente;

(iii) contrair, em nome do FUNDO, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao cotista Inadimplente, podendo o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, dar as cotas do cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais cotas do cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o ADMINISTRADOR e a instituição concedente do empréstimo; e

(iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o FUNDO não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.

5.6.1 O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do FUNDO.

5.6.2 Caso o cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

5.6.3 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo ADMINISTRADOR ou pelo FUNDO em com relação à inadimplência do cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo ADMINISTRADOR em sua exclusiva discricionariedade.

5.6.4 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora

5.7 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.7.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.7.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO – 6 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da Classe.

6.2 Caso a Classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

6.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.3.3 Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO – 7 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

7.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência, cuja divulgação para os cotistas ocorrerá até o último dia útil do mês de pagamento dos rendimentos ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

7.3 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos do deste Anexo.

7.4 O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

7.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

7.5.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência

("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO – 8 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A Classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias

(iv) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos

termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.6 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;

(iii) escrituração de cotas; e

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.7 O ADMINISTRADOR deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(b) custódia de ativos financeiros.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

8.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais Ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

(i) Selecionar, mediante prévia e expressa recomendação da GESTOR, os Imóveis Alvo que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

8.9 O ADMINISTRADOR será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Imóveis Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR.

Da divulgação de informações

8.10 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.11 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

8.11.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.12 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.13 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.14 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.15 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.15 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.15.2 Aplica-se o disposto no item 8.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.15.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.15.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

8.15.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.16 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação (exceto Imóveis Alvo).

8.17 Compete ao GESTOR negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade (exceto Imóveis Alvo).

8.18 Ainda, compete ao GESTOR: (i) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe do FUNDO, recomendando e instruindo o ADMINISTRADOR para aquisição ou alienação dos Imóveis Alvo, sem necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; e (ii) dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO com relação aos Imóveis Alvo.

Consultoria Especializada

8.19 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

(i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe do FUNDO;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à Classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície; e

(iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

8.19.1 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO – 9 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

Taxa de Administração

9.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes ("**Taxa de Administração**"): **(a)** até 0,20%(vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou *(a.2)* caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal R$ 20.000,00 (vinte mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("**IGP-M**"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM; e **(b)** caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05%(cinco centésimos por cento) ao ano, à razão

de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 7.000,00 (sete mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM.

9.1.1 A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; **ou** (ii) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Taxa de Gestão**").

9.2.1 A Taxa de Gestão será calculada mensalmente, e o pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

9.2.2 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

9.3 Não será devida taxa de performance.

Taxa de Distribuição

9.4 Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.5 Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.6 A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

CAPÍTULO – 10 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis

(b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

(e) alteração do presente Anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, desde que tal alteração resulte na majoração do atual custo total de tais taxas.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, 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

(c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.

10.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO – 11 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO – 12 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pelo FUNDO;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

(d) classe de cotas e o empreendedor;

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

12.3 É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO – 13 DOS FATORES DE RISCO

13.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação:

(i) **Risco do processo de aquisição dos ativos imobiliários:** A aquisição dos Ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também;

(ii) **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** Os imóveis investidos pela Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (vi) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(iii) **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam

as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses Ativos. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(iv) **Risco de mercado das cotas da classe:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

(v) **Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do FUNDO, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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, atualmente, 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 da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo 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 o FUNDO.

Adicionalmente, os Ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de Ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos cotistas o valor a ser distribuído ao cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas cotas no mercado.

Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais Cotistas da Classe e o ADMINISTRADOR, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda; (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(vi) **Riscos relacionados à liquidez:** Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe aos cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

(vii) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista.

Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do cotista.

(viii) **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ix) **Risco regulatório:** A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central, pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”) e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Classe. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(a) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de

contratos de locação e definição de valores de aluguel) a Classe poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas da Classe; e

(b) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas da Classe decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o FUNDO poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas da Classe.

(x) **Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xi) **Risco operacional:** Os Ativos imobiliários e os Ativos financeiros objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados pelo ADMINISTRADOR e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

(xii) **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos ativos imobiliários:** Os Ativos imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A Classe pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe pode ser adversamente afetada.

(xiii) **Riscos institucionais:** O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos da Oferta podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

(xiv) **Risco da marcação a mercado:** Os Ativos componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas no mercado secundário.

(xv) **Risco de mercado dos ativos da classe**: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR poderá(ão) ser obrigada(s) a alienar os Ativos ou liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

(xvi) **Riscos tributários**: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do ADMINISTRADOR quanto ao não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo FUNDO. Nessas hipóteses, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago

aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e (iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, (ii) o cotista pessoa física titular de cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe e/ou (iii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do FUNDO pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o ADMINISTRADOR adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da Política de Investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos cotistas. Ainda, eventuais alterações futuras na legislação tributária

podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

(xvii) **Risco de alteração da legislação aplicável ao fundo e/ou aos cotistas**: A legislação aplicável ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do FUNDO pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o ADMINISTRADOR adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

(xviii) **Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas no mercado secundário.

(xix) **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:** O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos que componham a carteira da Classe.

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos Ativos imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo FUNDO. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

(xx) **Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários:** Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos imobiliários e Ativos financeiros que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os Ativos imobiliários conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

(xxi) **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece 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”. Em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxii) **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe impactando negativamente as cotas da Classe.

(xxiii) **Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

(xxiv) **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:** A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos imobiliários, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pela Classe em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxv) **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** A Classe poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aa Classe e/ou seus Cotistas.

(xxvi) **Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxvii) **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção:** A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos cotistas.

(xxviii) **Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação:** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe:

(a) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, o que poderá fazer com que a Classe não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe e/ou impacto negativo no rendimento das cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias aa Classe;

(b) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("**Lei do Inquilinato**"), "nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(c) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos imobiliários aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; e

(d) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

(xxix) **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos imobiliário existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pela classe:** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais Ativos imobiliários podem afetar adversamente as atividades da Classe e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe e dos respectivos Ativos imobiliários.

(xxx) **Riscos inerentes à respectiva classe de cotas:** O investimento em cotas da Classe do FUNDO sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de FIIs, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao FUNDO; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e, eventualmente, nos Documentos da Oferta.

(xxxi) **Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do fundo:** O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

(xxxii) **Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do FUNDO.

(xxxiii) **Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:** O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o FUNDO e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos

imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das cotas da Classe e de seus rendimentos.

(xxxiv) **Risco de restrição na negociação dos ativos:** Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetados.

(xxxv) **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento e risco de não realização dos investimentos:** A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou Ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas.

(xxxvi) **Risco da morosidade da justiça brasileira:** O FUNDO poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos imobiliários e aos Ativos financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos imobiliários e aos Ativos financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

(xxxvii) **Riscos ambientais:** Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de

autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, a Classe e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar

negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxxviii) **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo poder público:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas

(xxxix) **Risco de a classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, o ADMINISTRADOR deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com o GESTOR, bem como convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que o ADMINISTRADOR entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

(xl) **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou

recebimento da remuneração esperada), bem como o GESTOR poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(xli) **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos financeiros e/ou determinados Ativos imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos financeiros e Ativos imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pela Classe, pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(xlii) **Risco de sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua

condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(xliii) **Risco de regularidade dos imóveis:** A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao FUNDO e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o FUNDO, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do FUNDO de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das cotas.

(xliv) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis da classe, o que poderá dificultar a capacidade da classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos:** A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos alvo da Classe poderão impactar adversamente a capacidade de a Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativo alvo da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos cotistas.

(xlv) **Risco de não contratação de seguro:** Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das cotas.

(xlvi) **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos da classe:** Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas.

(xlvii) **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** O GESTOR, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do FUNDO e de tais fundos de investimento, é possível que o GESTOR acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos.

(xlviii) **Risco decorrente da importância da gestora e sua substituição:** A substituição do GESTOR pode ter efeito adverso relevante sobre o FUNDO, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do GESTOR e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de Ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos imobiliários e dos Ativos financeiros. Assim, a eventual substituição do GESTOR poderá afetar a capacidade do FUNDO de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os cotistas.

(xlix) **Risco relativo à não substituição da administradora ou da gestora:** Durante a vigência da Classe, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

(l) **Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe e entre o FUNDO e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e os prestadores de serviço ou entre o FUNDO e o GESTOR que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, GESTOR, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, GESTOR, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

(li) **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do fundo:** Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do FUNDO, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

(lii) **Risco decorrente de alterações do regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação

da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança do FUNDO acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

(liii) **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os Ativos financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(liv) **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo ADMINISTRADOR para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

(lv) **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do fundo em caso de liquidação deste:** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

(lvi) **Risco de uso de derivativos:** A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos a Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Crédito (“FGC”) de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os cotistas.

(lvii) **Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Caso ocorra uma nova emissão de novas cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

(lviii) **Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteia da Classe, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas da Classe.

(lix) **Risco de discricionariedade de investimento pelo gestor e pela administradora, conforme orientação da gestora na tomada de decisões de investimento:** O objetivo do FUNDO consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis Alvo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao FUNDO para implementar as políticas de administração dos imóveis da Classe que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do FUNDO poderão ser investidos em outros Ativos. Dessa forma, o cotista estará sujeito à discricionariedade do GESTOR e/ou do ADMINISTRADOR (conforme aplicável) na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos imobiliários e dos Ativos financeiros pelo GESTOR, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao FUNDO e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos imobiliários e Ativos financeiros, na manutenção dos Ativos imobiliários e dos Ativos financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos imobiliários e dos Ativos financeiros, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o FUNDO e, consequentemente, os seus Cotistas.

(lx) **Risco relativo às novas emissões de cotas:** No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua

participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

(lxi) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das cotas:** O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(lxii) **Risco de concentração da carteira da Classe:** A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(lxiii) **Risco de governança:** Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente,

determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os cotistas serão afetados negativamente.

(lxiv) **Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI:** Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os cotistas.

(lxv) **Risco de sujeição dos imóveis da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória:** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

(lxvi) **Riscos de despesas extraordinárias:** A Classe, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas,

pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas. Não obstante, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(lxvii) **Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos imobiliários. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(lxviii) **Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados:** Nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel aa Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do Ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(lxix) **Riscos de formalização das garantias atreladas aos ativos:** As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(lxx) **Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pela Classe do FII:** Desde a edição da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, conforme alterada, é obrigatória a realização do georreferenciamento nos imóveis rurais em seus

limites, características, restrições e confrontações de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, sem o qual tais imóveis não podem ser alienados, unificados ou desmembrados pelos seus respectivos proprietários. Dado que a Classe contempla em sua Política de Investimentos a aquisição, diretamente e/ou indiretamente, de imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis, os Ativos por ele adquiridos estão sujeitos aos riscos atrelados à regularização fundiária de imóveis rurais no Brasil, inclusive no que tange ao processo de realização do georreferenciamento.

(lxxi) **Riscos referentes à possibilidade de liquidação antecipada da Classe:** A Classe poderá ser liquidada antecipadamente em qualquer das situações descritas no Regulamento, com o consequente resgate das cotas e pagamento dos valores correspondentes a cada um dos cotistas, que poderão não receber a rentabilidade esperada ou, ainda, conseguir recuperar o capital investido nas cotas, bem como poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e, consequentemente, poderão não conseguir reinvestir os recursos investidos com a mesma remuneração proporcionada até então pela Classe, não sendo devida pela Classe, ADMINISTRADOR ou GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

13.2 A descrição dos fatores de risco prevista no item 13.1 acima não pretende ser completa e exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais cotistas quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no FUNDO. O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

13.2.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

13.3 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Contrato de Cessão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I. PARTES

Celebram este "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"):

na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo):

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 60.701.190/4816-09, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Cedente");

na qualidade de cessionária e securitizadora dos Créditos Imobiliários:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Cessionária");

e, na qualidade de interveniente anuente e devedor dos Créditos Imobiliários:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora TOP11"), na qualidade de administradora fiduciária do **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, regido por seu regulamento com data referência 29/08/2024 ("TOPP11" ou "Devedor").

(O Cedente, a Securitizadora e o Devedor denominados, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

II. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(i) em 14 de outubro de 2024, o **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Vendedor"), na qualidade de promitente vendedor, e o Devedor, na qualidade de promissário comprador, celebraram o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis*" ("Compromisso de Compra e Venda"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições preliminares para a compra e venda dos seguintes imóveis: **(a)** Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 19 (dezenove) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

da Comarca de São Paulo ("Edifício Metropolitan"); e **(b)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Europa, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 11 (onze) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Platinum" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "Imóveis");

(ii) em 31 de outubro de 2024, o Vendedor, na qualidade de legítimo proprietário dos Imóveis, celebrou com o Devedor, na qualidade de comprador dos Imóveis, a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor, pelo preço total de R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos) ("Preço de Aquisição"), bem como a constituição e outorga, pelo Devedor, de Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan em favor do Vendedor ("Escritura de Compra e Venda Original" e "Compra e Venda dos Imóveis", respectivamente), de modo que, o Devedor passou a ser o titular dos Imóveis;

(iii) em 29 de abril de 2026: **(a)** o Devedor pagou ao Vendedor o valor de R$ 63.229.703,50 (sessenta e três milhões, duzentos e vinte e nove mil e setecentos e três reais e cinquenta centavos), sendo certo que o saldo do Preço de Aquisição permaneceu em R$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) ("Saldo do Preço de Aquisição Anterior"); **(b)** o Vendedor, e a Instituição Custodiante celebraram o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, para representar a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Saldo do Preço de Aquisição Anterior, devido pelo Devedor, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, despesas e demais encargos previstos na Escritura de Compra e Venda Original ("Créditos Imobiliários" e "CCI Original", respectivamente); **(c)** o Vendedor cedeu ao Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI Original, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre o Vendedor e o Cedente, de modo que o Cedente se tornou titular dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI Original ("Cessão Original");

(iv) em decorrência da Cessão Original o Cedente sub-rogou-se na posição de credor fiduciário e foi lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo a primeira "*Escritura Pública de Rerratificação, com Alienação Fiduciária em Garantia*" ("Primeira Rerratificação"), por meio da qual: **(a)** foram repactuadas as condições de pagamento do Saldo do Preço de Aquisição Anterior; **(b)** foi formalizada a alteração do beneficiário da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan e foi constituída a alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Platinum ("Alienação Fiduciária do Edifício Platinum"); **(c)** foi formalizada a inclusão da cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis, atuais e futuros, a qual foi formalizada nos termos do *"Instrumento*

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e outras Avenças", celebrado em 29 de abril de 2026 entre o Devedor e o Cedente, conforme aditado ("Cessão Fiduciária" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária do Edifício Platinum e a Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan, as "Garantias"); **(d)** foi formalizada a inclusão de mecanismo de vencimento antecipado do Saldo do Preço de Aquisição Anterior, de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e de multa indenizatória; **(e)** foi formalizado o estabelecimento de prêmio de repactuação a ser pago pelo Devedor ao Cedente no âmbito de cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Emissão dos CRI (conforme abaixo definido) ("Prêmio de Repactuação"); e **(vi)** foram formalizados outros termos e condições pactuados entre o Devedor e o Cedente;

(v) ainda, nos termos da primeira Rerratificação sobre o Saldo Preço de Aquisição Anterior passou a incorrer até a primeira data de integralização dos CRI, inclusive, juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, deduzido de quaisquer valores eventualmente recebidos pelo Cedente em decorrência do pagamento de Créditos Imobiliários até o momento do pagamento ("Saldo do Preço de Aquisição Atual");

(vi) em 30 de abril de 2026, o Cedente e a Instituição Custodiante celebraram aditamento à Escritura de Emissão de CCI ("Primeiro Aditamento") a fim de prever as novas condições pactuadas na Primeira Rerratificação;

(vii) o Devedor e o Cedente desejam vincular os Créditos Imobiliários à operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN nº 5.118"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CMN 5.118, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização");

(viii) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430;

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(ix) no contexto da Operação de Securitização: **(a)** o Devedor e o Cedente celebraram, nesta data (a.1) *"Instrumento Particular de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*" ("Segunda Rerratificação" e, em conjunto com a Primeira Rerratificação e a Escritura de Compra e Venda Original, apenas "Escritura de Compra e Venda") por meio da qual foram pactuados novos termos e condições aos Créditos Imobiliários, inclusive no tocante a incidência do prêmio de Repactuação sobre o Saldo do Preço de Aquisição Atual, de modo que a projeção do novo saldo devedor da Compra e Venda dos Imóveis e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários, passou a ser equivalente a até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) ("Novo Saldo Devedor") e (a.2) aditamento à Escritura de Emissão de CCI ("Segundo Aditamento") a fim de prever as novas condições pactuadas na Segunda Rerratificação; **(b)** o Cedente e a Cessionária, com a interveniência e anuência do Devedor, celebram o presente Contrato ("Cessão dos Créditos Imobiliários"), por meio do qual o Cedente promete ceder e transferir, de forma irrevogável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de modo que a Securitizadora se sub-rogará em todos os direitos, garantias e prerrogativas do Cedente nos termos da Escritura Originária, da Primeira Rerratificação e da Segunda Rerratificação incluindo, sem limitação, a posição de credora fiduciária das Garantias, sendo certo que a eficácia da Cessão dos Créditos Imobiliários ocorrerá mediante a verificação das condições precedentes aqui estabelecidas e ao pagamento do Preço de Cessão (conforme definido abaixo) ("Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários");

(x) as CCI serão vinculadas pela Cessionária a certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da* 613ª (sexcentésima décima terceira) *Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(xi) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(xii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato de Cessão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Cessão, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CAPÍTULO I
OBJETO

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

1.1. Cessão de Créditos: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva e onerosa, pelo Cedente à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), da CCI Original, representativa dos Créditos Imobiliários, sem coobrigação do Cedente pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários, tampouco respondendo o Cedente pela solvência do Devedor, nos termos do artigo 296 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Cessão de Créditos", respectivamente).

1.1.1. O Cedente adquiriu os Créditos Imobiliários, por meio do Contrato de Cessão Originário, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza. Por meio da Cessão de Créditos, o Cedente cede e transfere à Securitizadora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, a totalidade dos Créditos Imobiliários.

1.1.2. O Devedor, como parte deste Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil e o estabelecido na Escritura de Compra e Venda, desde já se declara ciente de que: **(i)** o novo credor dos Créditos Imobiliários e titular da CCI será a Cessionária, e **(ii)** deverá realizar todos os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI na conta corrente nº 13134-2, mantida na agência nº 0001, no banco Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Cessionária e vinculada aos CRI ("Conta Centralizadora Operacional 1"), em cada data de pagamento dos Créditos Imobiliários indicada na Escritura de Compra e Venda. Neste sentido, o Devedor declara-se ainda ciente e concorda que não poderá opor quaisquer exceções pessoais contra a Cessionária e/ou a Cedente relativamente aos Créditos Imobiliários ou, ainda, compensar quaisquer créditos que detenha ou venha a deter contra a Cedente e/ou a Cessionária com relação aos Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária.

1.1.3. Caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, erroneamente ao Cedente, **(i)** o Devedor se obriga a realizar o pagamento correto na Conta Centralizadora Operacional 1 em até 2 (dois) Dias Úteis e **(ii)** o Cedente obriga-se a receber tal pagamento na condição de fiel depositário, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, devendo, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, retornar ao Devedor a totalidade dos valores recebidos desde que o Devedor tenha comprovadamente realizado o pagamento correto na Conta Centralizadora Operacional 1, nos termos do item (i) acima. Caso o Devedor não realize o pagamento correto no prazo previsto no item (i) acima, o Cedente deverá transferir a totalidade dos valores recebidos diretamente à Cessionária, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado/Conta Centralizadora Operacional 1, no mesmo prazo previsto neste item (ii), sem prejuízo da obrigação do Devedor de regularizar eventual diferença, encargos, multa, juros ou demais valores devidos em razão do pagamento incorreto.

1.1.4. Caso o pagamento dos recursos de que trata a Cláusula 1.1.3 acima não seja realizado no prazo previsto acima, incidirão sobre os valores em atraso, multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pro rata die pelo mesmo índice de reajuste dos

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice previstos na Escritura de Compra e Venda ("Encargos Moratórios").

1.2. Posição Contratual: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente Contrato de Cessão se limita à Cessão de Créditos, observado que: **(i)** a Cessão de Créditos não representa, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Securitizadora, da posição contratual do Vendedor como vendedor na Escritura de Compra e Venda, conforme seja o caso; **(ii)** a Cessão de Créditos implica na alteração do beneficiário da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan para a Securitizadora, como único e exclusivo beneficiário da referida garantia; e **(iii)** a partir dessa data a Securitizadora na qualidade exclusiva de cessionária e nova titular dos Créditos Imobiliários, bem como beneficiária das respectivas garantias e o Devedor estão, desde já, expressamente autorizados, pelo Vendedor, a celebrar aditamento à Escritura de Compra e Venda, por meio do qual serão repactuados os termos e condições aplicáveis ao pagamento do Saldo da Compra e Venda dos Imóveis, incluindo, sem limitação, a incidência de juros remuneratórios, a forma e o cronograma de pagamento, o prazo de vencimento, bem como a formalização da alteração do beneficiário da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan e a constituição e outorga, em favor da Securitizadora, da alienação fiduciária do Edifício Platinum, sem a necessidade de participação ou anuência adicional do Vendedor, nos termos da Cláusula 1.3.2.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão integralmente representados pelas CCI, sendo que a cessão desta é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da transferência da CCI junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

1.3.1. O **Anexo I** contém a descrição das CCI, incluindo, mas não se limitando: **(i)** a devida qualificação do Devedor; **(ii)** a identificação dos Imóveis; **(iii)** a indicação da data de emissão da CCI, datas de vencimento, índice de correção, valor total da CCI, tudo conforme o artigo 19 da Lei nº 10.931.

1.3.2. O Cedente desde já concorda que, uma vez que o pagamento do Valor da Cessão seja realizado, quaisquer repactuações dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan poderão, a partir da assinatura do presente Contrato, ser realizadas diretamente pela Cessionária e Devedor e independerão da sua participação ou anuência, sendo certo que nenhuma obrigação ou responsabilidade adicional poderá ser atribuída ao Cedente em decorrência de tais aditamentos.

1.3.3. Não obstante o disposto acima, o Cedente desde já se obriga, até a devida transferência dos Créditos Imobiliários, a assinar quaisquer instrumentos, termos de quitação ou outros documentos que se façam necessários para formalizar a integral Cessão dos Créditos Imobiliários, a alteração do beneficiário da Alienação Fiduciária Metropolitan para a Cessionária, bem como quaisquer repactuações de Créditos Imobiliários que se façam necessárias, inclusive em decorrência de exigências de órgãos competentes.

1.4. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil e artigos 21 e 22 da Lei n° 10.931, a Cessão de Créditos compreende, além da cessão do direito de recebimento

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo a Alienação Fiduciária Metropolitan constituída nos termos da Escritura de Compra e Venda.

1.5. Responsabilidade do Cedente: No âmbito deste Contrato de Cessão, o Cedente não se responsabiliza pela solvência do Devedor em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora, sendo o Cedente responsável apenas pela existência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI.

1.6. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente se obriga a adotar, em benefício da Securitizadora, todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão de Créditos seja boa, firme e valiosa, inclusive perante o Devedor.

1.7. Registro: Este Contrato de Cessão e qualquer aditamento a este serão levados a registro, pelo Devedor, às suas exclusivas expensas, **(i)** no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede do Cedente, devendo o presente Contrato **(i)** ser protocolado para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis após sua respectiva celebração e **(ii)** ser registrado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da celebração do presente Contrato; e **(ii)** no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo para fins de transferência da propriedade fiduciária oriunda da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan para a Securitizadora, nos termos dos itens 21 e 35 do inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua respectiva celebração.

1.8. Autorização: O Cedente nos termos de seu estatuto social tem autorização para realizar a Cessão de Créditos nos termos do presente Contrato.

1.9. Exigências da CVM, da B3 ou de entidade autorreguladora: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, o Cedente e a Securitizadora têm conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a Emissão, hipótese em que o Cedente e a Securitizadora se comprometem a colaborar com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

1.10. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários são expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI e todos e quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas (conforme definido abaixo):

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(i) constituem patrimônio separado, nos termos do Termo de Securitização, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.11. Condição Resolutiva. Os efeitos da cessão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão estão sujeitos a condição resolutiva, de modo que este Contrato de Cessão será totalmente resolvido, caso a Parcela Securitização seja paga diretamente pelo Devedor à vista (o que ocorrerá caso a Operação de Securitização não seja realizada ou concluída) ("Condição Resolutiva - Cessão").

1.11.1. Caso a Condição Resolutiva - Cessão seja implementada, este Contrato de Cessão restará automaticamente rescindido de pleno direito, conforme artigo 128 do Código Civil, sem nunca ter produzido efeitos, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente.

1.12. Obrigações Garantidas. Para assegurar o cumprimento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Compra e Venda), as Garantias serão transferidas pelo Cedente à Securitizadora, nos termos a serem previstos na Segunda Rerratificação e no Contrato de Cessão Fiduciária que deverá ser aditado.

CAPÍTULO II
VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E VALOR DA CESSÃO

2.1. Valor dos Créditos Imobiliários: O valor nominal dos Créditos Imobiliários é, nesta data, equivalente a até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) ("Valor dos Créditos Imobiliários" ou "Parcela Securitização), sendo certo que, o valor final da Parcela de Securitização será definido conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. Para evitar dúvidas, a Parcela de Securitização considera a incorporação dos juros remuneratórios incidentes de 30 de abril de 2026 até 20 de agosto de 2026 e os valores relativos ao pagamento do Prêmio de Repactuação.

2.1.1. Procedimento de Bookbuilding. No escopo da Operação de Securitização, será

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo coordenador da Oferta ("Coordenador Líder"), junto aos investidores do CRI, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definir **(i)** a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e, consequentemente, o valor da Parcela de Securitização e o valor total alocado na CCI; e **(ii)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração da Parcela de Securitização ("Procedimento de Bookbuilding"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento a este Contrato, anteriormente à primeira data de integralização dos CRI, sem necessidade de nova deliberação societária de quaisquer das partes ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares de CRI.

2.1.2. O Procedimento de Bookbuilding será realizado pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e poderá resultar em taxa de remuneração igual, inferior ou superior à Taxa Teto da Remuneração (conforme definida no Anexo II abaixo), sendo certo que, caso a taxa apurada no Procedimento de Bookbuilding seja superior à Taxa Teto da Remuneração, a taxa final de remuneração será limitada à Taxa Teto da Remuneração.

2.1.3. A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que: (i) aplicado em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI, em cada data de integralização, observado que poderão ocorrer ágios ou deságios diferentes em liquidações em dias diferentes; e (ii) não importe em alteração dos custos totais (custo all-in) para o Devedor estabelecidos na.

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente o valor de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) ("Valor da Cessão") sendo certo que, o valor final do Valor da Cessão corresponderá ao valor final da Parcela de Securitização conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

2.2.1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária ao Cedente quando do implemento das Condições Suspensivas definidas na Cláusula 2.3 abaixo, à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 00633-6, agência n° 2040 do Itaú Unibanco (341), de titularidade do Cedente.

2.3. Condições Precedentes para a Cessão: A eficácia dessa Cessão de Créditos e, portanto, o efetivo pagamento do Valor da Cessão pela Cessionária ao Cedente, está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil às seguintes condições suspensivas ("Condições Suspensivas"):

(i) perfeita formalização do aditamento/repactuação à Escritura de Compra e Venda Original por meio de instrumento público, para incluir em referido instrumento, as condições previstas na Segunda Rerratificação, e refletidas no Anexo II do presente Contrato, e o resultado do Procedimento de Bookbuilding, entendendo-se como tal a lavratura do respectivo instrumento junto ao cartório de notas e sua prenotação junto ao cartório de registro de imóveis competente, bem como a verificação dos poderes dos representantes

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

dessas partes, presumindo-se já obtidas eventuais aprovações de cotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto;

(ii) implementação integral de todas as condições precedentes definidas e dispostas no Contrato de Distribuição;

(iii) obtenção pela Securitizadora e pelo Cedente de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) (*waivers*) que sejam necessários à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Cessão de Créditos, da Emissão e da Oferta;

(iv) os Créditos Imobiliários estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, bem como que inexistam quaisquer óbices contratuais, legais ou regulatórios à Cessão de Créditos; e

(v) perfeita formalização de todos os documentos relacionados à Cessão de Créditos, incluindo o presente Contrato, entendendo-se como tal sua assinatura pelas respectivas partes, a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, bem como o protocolo perante os cartórios competentes.

2.4. Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Suspensivas não sejam atendidas em sua integralidade até 31 de agosto de 2026, este Contrato de Cessão será automaticamente resolvido.

CAPÍTULO III
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações do Cedente: O Cedente declara para o benefício da Securitizadora que:

(i) o Cedente é uma instituição financeira validamente constituída e em funcionamento em conformidade com a legislação e regulamentação aplicável;

(ii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome do Cedente, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(iii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações previstas neste Contrato de Cessão e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

(iv) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(v) não assume qualquer coobrigação, obrigação de recompra ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independentemente de sua natureza, no que tange aos Créditos

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Imobiliários, não respondendo, portanto, perante a Securitizadora, pela solvência do Devedor ou pela liquidez dos Créditos Imobiliários;

(vi) a Cessão de Créditos não configura fraude contra credores, fraude à execução fiscal ou, ainda, fraude falimentar;

(vii) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações aqui assumidas, no seu melhor conhecimento: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, contrato, acordo, autorização governamental, instrumento, ajuste ou compromisso, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado ou que, minimamente, foram obtidas autorizações para eventual violação; e **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(viii) todas as declarações e garantias do Cedente que constam deste Contrato, são, na data de assinatura deste Contrato, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes;

(ix) observa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da legislação e regulamentação aplicável, inclusive, mas não se limitando, à qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(x) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa e com a assessoria de consultores jurídicos especializados;

(xi) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistido por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação.

3.2. Declarações da Securitizadora: A Securitizadora declara para o benefício do Cedente que:

(i) a Securitizadora é uma companhia securitizadora validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Securitizadora, as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão;

(iii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

autorizar a sua celebração, implementar todas as operações previstas neste Contrato de Cessão e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

(iv) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(v) a celebração do presente Contrato de Cessão e o cumprimento das obrigações aqui assumidas: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, contrato, acordo, autorização governamental, instrumento, ajuste ou compromisso, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada ou que, minimamente, foram obtidas autorizações para eventual violação; e **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(vi) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão, e agirá em relação a este Contrato de Cessão e ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(vii) todas as declarações da Securitizadora que constam deste Contrato, são, na data de assinatura deste Contrato, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;

(viii) não depende economicamente da outra Parte;

(ix) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato de Cessão, bem como quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;

(x) que **(a)** avaliou o crédito do Devedor de acordo com seus próprios meios; **(b)** avaliou este Contrato de Cessão sob o aspecto legal; **(c)** não se baseou em quaisquer avaliações feitas pelo Cedente relacionadas à formalização jurídica deste Contrato de Cessão;

(xi) as discussões sobre o objeto deste Contrato de Cessão foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa e com a assessoria de consultores jurídicos especializados; e

(xii) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistido por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação.

3.3. Declarações sobre os Créditos Imobiliários: O Cedente declara ainda que:

(i) não se encontra impedido de realizar a Cessão de Créditos;

(ii) é único e exclusivo titular dos Créditos Imobiliários, os quais, durante o período em que foram detidos pelo Cedente, não foram objeto de quaisquer ônus, gravames, encargos, dívidas ou restrições de qualquer natureza, inclusive de natureza pessoal e/ou real;

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(iii) não existe, no seu melhor conhecimento, qualquer fato que afete adversamente, impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a Cessão de Créditos a eles relativos, incluindo seus acessórios (incluindo mas não se limitando à alienação fiduciária constituída em garantia dos Créditos Imobiliários);

(iv) durante o período em que os Créditos Imobiliários foram de sua titularidade, não celebrou, outorgou, prometeu celebrar ou outorgar quaisquer contratos, acordos, instrumentos ou compromissos que confiram a terceiros direitos, preferências, prioridades, opções de compra ou quaisquer outros direitos sobre quaisquer dos Créditos Imobiliários;

(v) durante o período em que os Créditos Imobiliários foram de sua titularidade, não tem conhecimento de quaisquer arbitragens, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que envolvam ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou o presente Contrato de Cessão;

(vi) se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários pelo período em que os deteve, declarando que, considerando o mencionado período, os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos na Escritura de Compra e Venda, na CCI e neste Contrato de Cessão não existindo **(a)** qualquer exceção a ser oposta pelo Devedor contra o Cedente ou **(b)** qualquer fato ou circunstância que possa comprometer sua cobrança ou recebimento; e

(vii) a Escritura de Compra e Venda consubstancia-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas, eficazes e exequíveis, de acordo com os seus termos, não tendo conhecimento, até a presente data e pelo tempo em que deteve os Créditos Imobiliários, de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação.

3.4. Declarações sobre os Créditos Imobiliários: O Devedor declara ainda que:

(i) não existe, no seu melhor conhecimento, qualquer fato que afete adversamente, impeça ou restrinja o direito do Devedor de celebrar o presente Contrato de Cessão, incluindo seus acessórios (incluindo mas não se limitando às garantias fiduciárias constituída em garantia dos Créditos Imobiliários);

(ii) não tem conhecimento de quaisquer arbitragens, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que envolvam ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou o presente Contrato de Cessão;

(iii) se responsabiliza pela legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários pelo período em que os deteve, declarando que, considerando o mencionado período, os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos na Escritura de Compra e Venda, na CCI e neste Contrato de Cessão não existindo, no seu melhor conhecimento, **(a)** qualquer exceção a ser oposta pelo Devedor contra o Cedente ou **(b)** qualquer fato ou circunstância que possa comprometer sua cobrança ou recebimento;

(iv) a Escritura de Compra e Venda consubstancia-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas, eficazes e exequíveis, de acordo com os seus termos, não tendo

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

conhecimento, até a presente data e pelo tempo em que deteve os Créditos Imobiliários, de medida judicial ou extrajudicial ou ameaça de medida judicial ou extrajudicial, visando seu término antecipado, resolução ou anulação; e

(v) suas obrigações previstas na Escritura de Compra e Venda encontram-se devidamente adimplidas com boa-fé, probidade e lealdade, na data de celebração deste Contrato.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração e Cobrança dos Créditos Imobiliários: Após o pagamento do Valor da Cessão, a Cessionária efetuará, direta ou indiretamente, as atividades relacionadas à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, sendo de sua competência as disposições a seguir:

(i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários de responsabilidade do Devedor, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Compra e Venda e na Escritura de Emissão de CCI;

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos; e

(iii) usar da necessária diligência no acompanhamento das ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

4.1.1. Sem prejuízo do disposto acima o Cedente deverá auxiliar a Cessionária na cobrança dos Créditos Imobiliários, obrigando-se a informar imediatamente à Cessionária quando tomar conhecimento de qualquer situação de inadimplemento do Devedor.

CAPÍTULO V
GUARDA DOS DOCUMENTOS

5.1. Guarda dos Documentos: As Partes estabelecem que o Devedor será o responsável pela custódia e guarda de vias da Escritura de Compra e Venda e da CCI ("Documentos Comprobatórios").

5.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: O Devedor entregará os Documentos Comprobatórios à Cessionária, no local por esta indicado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de notificação expressa neste sentido.

CAPÍTULO VI – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Obrigações: Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, as Partes obrigam-se a:

(i) não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração de seus respectivos termos, condições e procedimentos de pagamento;

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(ii) não renunciar ao exercício de direito, tácita ou expressamente, previsto em qualquer das cláusulas dos Documentos da Operação que, em qualquer caso, possa afetar os Créditos Imobiliários; e

(iii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão até a data da subscrição e integralização dos CRI, cabendo ao Devedor manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

6.2. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, o Devedor obriga-se a:

(i) disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário

(a) até o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras consolidadas auditadas do Devedor ("Demonstrações Financeiras"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data a que se refere o item (I), alínea (a) acima, declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu regulamento, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na Escritura de Compra e Venda;

(c) prestar todas as informações que venham a ser razoavelmente solicitadas pelo Agente Fiduciário, por escrito, que sejam necessárias para a realização do relatório anual previsto no Termo de Securitização;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações, com cópia para à Cessionária, a respeito da ocorrência (i) de qualquer inadimplemento, pelo Devedor e, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado. O descumprimento desta obrigação pelo Devedor não impedirá o Agente Fiduciário e/ou os titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes e faculdades previstos nos documentos da Operação de Securitização;

(e) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pelo Devedor, indicando a ocorrência de qualquer (i) inadimplemento, pelo Devedor, de qualquer obrigação prevista neste Contrato de Cessão ou na Escritura de Compra e Venda; e/ou (ii) um Evento de Vencimento Antecipado; e/ou (iii) questionamento judicial do presente Contrato de Cessão, dos Créditos Imobiliários ou da Escritura de Compra e Venda por terceiros; e

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante.

(ii) no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos relacionados a este Contrato de Cessão que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário, pelo Cedente ou pela Securitizadora e cujo fornecimento não seja limitado por qualquer obrigação legal ou contratual de confidencialidade a qual o Devedor esteja sujeito, salvo (em relação a limitações de natureza contratual apenas) se em razão de norma legal, ordem judicial ou por determinação de autoridade competente ou entidade reguladora ou autorreguladora, incluindo, sem limitação, a CVM, o Banco Central do Brasil e a ANBIMA;

(iii) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da Operação de Securitização;

(iv) realizar o recolhimento de todos os tributos (inclusive na fonte) que incidam ou venham a incidir, a qualquer momento, sobre (a) os pagamentos devidos no âmbito da Parcela Securitização e dos Créditos Imobiliários e (b) demais pagamentos ou reembolsos previstos nos documentos da Operação de Securitização que sejam de responsabilidade do Devedor. Nesta situação, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida, sem prejuízo do disposto na Escritura de Compra e Venda. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. O Devedor não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI;

(v) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis aos documentos da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Lei das Sociedades por Ações e a Resolução CVM 160; e

(vi) na hipótese da legalidade ou exequibilidade de qualquer das disposições relevantes deste Contrato de Cessão ou da Escritura de Compra e Venda ser questionada judicialmente por qualquer pessoa, e tal questionamento judicial puder afetar a capacidade do Devedor em cumprir suas obrigações previstas nos referidos documentos, deverá informar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, tal acontecimento ao Agente Fiduciário e à Securitizadora.

CAPÍTULO VII
EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

7.1. Título Executivo Extrajudicial: O presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

CAPÍTULO VIII
LAVAGEM DE DINHEIRO

8.1. Prevenção à Lavagem de Dinheiro: A Cessionária e o Devedor , por si, suas controladoras, afiliadas, controladas, coligadas, administradores, gestores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, declaram, neste ato, que estão em conformidade com as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, bem como a quaisquer sanções administradas ou impostas pelo U.S. Department of the Treasury´s Office of Foreign Assets Control ("OFAC"), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty's Treasury (coletivamente, "Sanções").

8.1.1. A Cessionária e o Devedor estão cientes de que o Cedente tem políticas internas de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo e de Sanções, podendo recusar-se, a qualquer tempo e sem qualquer ônus para o Cedente, a celebrar transações que não estejam em conformidade com tais políticas, as quais impedem o Cedente de realizar operações envolvendo indivíduos ou entidades ("Pessoa(s)") que é(são), ou é(são) de propriedade ou controlada(s) por Pessoas que estão: **(i)** sujeitas às Sanções e/ou **(ii)** localizadas, organizadas ou residentes em países ou territórios sancionados conforme definidos em políticas internas do Cedente, sendo certo que as referidas políticas podem ser modificadas periodicamente.

8.1.2. A Cessionária e o Devedor declaram que, no melhor do seu conhecimento, não estão, nem quaisquer Pessoa(s) que é(são), ou é(são) de propriedade ou controlada(s) por Pessoas que estão: **(i)** sujeitas às Sanções, ou **(ii)** localizadas, organizadas ou residentes em países ou territórios sancionados.

8.1.3. Na ocorrência de qualquer violação material das disposições acima, as Partes comprometem-se a comunicar imediatamente uma à outra.

8.1.4. Se o Cedente identificar a violação de alguma das disposições acima, a Cessionária e o Devedor deverão, desde que não violem as leis e regulamentações aplicáveis, cooperar de boa-fé com o Cedente e seus representantes para determinar se essa violação de fato ocorreu, devendo a Cessionária e o Devedor responder prontamente e com detalhes razoáveis a qualquer notificação do Cedente, e fornecer documentos de suporte a pedido do Cedente.

8.2. Anticorrupção: A Cessionária e o Devedor, por si, suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Contrato, declaram, neste ato, estar cientes dos termos das Leis Anticorrupção, e que mantêm políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

8.2.1. A Cessionária e o Devedor se comprometem, ainda, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declaram que envidarão os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

CAPÍTULO IX
PROTEÇÃO DE DADOS

9.1. Tratamento de Dados Pessoais: As Partes concordam que o tratamento dos dados fornecidos e/ou recebidos por qualquer das Partes à outra em razão deste Contrato de Cessão deverá ser realizado em consonância com a legislação brasileira, inclusive no tocante às diretrizes previstas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada. O Cedente declara que o tratamento dos dados pessoais é realizado pelo Cedente e empresas de seu conglomerado para as finalidades relacionadas ao desempenho de suas atividades e propósitos de negócios, com segurança e de acordo com a legislação aplicável e a sua Política de Privacidade, disponível em seus sites e aplicativos.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES SOCIOAMBIENTAIS

10.1. Disposições Socioambientais: A Cessionária e o Devedor declaram que respeitam nesta data e que respeitarão por toda a vigência deste Contrato de Cessão a Legislação Socioambiental e que a celebração deste Contrato de Cessão não implicará na violação da Legislação Socioambiental.

10.1.1. A Cessionária e o Devedor obrigam-se a cumprir com as obrigações oriundas da Legislação Socioambiental, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, autorizações, permissões, certificados, registros, etc.) nela previstos, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia.

10.1.2. A Cessionária e o Devedor entregarão ao Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da solicitação pelo Cedente, ou em prazo menor para cumprimento de ordens ou requisições proferidas por autoridades competentes, todos os documentos mencionados nesta Cláusula (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da Legislação Socioambiental) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados à sua atividade.

10.1.3. A Cessionária e o Devedor informarão ao Cedente, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que vier a tomar ciência, a ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses relacionadas a este Contrato de Cessão: **(i)** descumprimento da Legislação Socioambiental; **(ii)** ocorrência de dano ambiental; e/ou **(iii)** instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a aspectos socioambientais.

10.1.4. O Devedor, independentemente de culpa, **(i)** ressarcirá o Cedente de qualquer quantia que este incorra ou seja compelido a pagar, inclusive para defesa de seus

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

interesses, assim como **(ii)** indenizará o Cedente por qualquer perda ou dano, inclusive à sua imagem, que o Cedente venha a experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades do Devedor.

10.1.5. A Cessionária e o Devedor declaram, para todos os fins e efeitos jurídicos, que não exercem, na presente data, nenhuma atividade relacionada a pesquisa ou projeto com o fim **(i)** de obter Organismos Geneticamente Modificados - OGM e seus derivados ou **(ii)** de avaliar a biossegurança desses organismos, o que engloba, no âmbito experimental, a construção, cultivo, produção, manipulação, transporte, transferência, importação, exportação, armazenamento, pesquisa, comercialização, consumo, liberação no meio ambiente e ao descarte de OGM e/ou seus derivados.

10.1.6. A Cessionária e o Devedor se obrigam, na hipótese de iniciar qualquer das atividades previstas no parágrafo anterior durante a vigência do presente instrumento, a informar o Cedente, obrigando-se ainda a não utilizar os recursos oriundos do presente Contrato de Cessão para as atividades mencionadas na Cláusula 10.1.5 acima.

CAPÍTULO XI
DESPESAS

11.1. Despesas do Patrimônio Separado dos CRI: Correrão por conta do Devedor todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação, registro e execução da Escritura de Compra e Venda, da CCI e da Operação de Securitização, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador e do Agente de Liquidação (conforme definidos no Termo de Securitização), do auditor independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados à operação de securitização dos CRI.

11.2. Fundo de Despesas: O Devedor depositará na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI a totalidade do montante necessário para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor de R$ 205.117,95 (duzentos e cinco mil, cento e dezessete reais e noventa e cinco centavos) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo que o valor de R$ 211.489,95 (duzentos e onze mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e noventa e cinco centavos) caberá ao Devedor, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R$ 122.000,00 (cento e vinte dois mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

11.2.1. 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.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

11.2.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

11.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a 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.

11.2.4. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11.2.6. As despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1. acima, (em conjunto, "Despesas") serão arcadas pelo Devedor, mediante depósito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que as Despesas *flat* indicadas abaixo serão depositadas pelo Devedor na Conta do Patrimônio Separado na primeira data de integralização dos CRI, e as Despesas recorrentes previstas abaixo serão pagas diretamente pelo Devedor e nas datas devidas:

(i) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) mensais, a título de remuneração, atualizados anualmente, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(ii) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

4.000,00 (quatro mil reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis na data de integralização dos CRI;

(c) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5° (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário; e

(c) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(a) parcelas anuais no valor de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de liquidação financeira dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a Emissão seja descontinuada, a títulos de implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"*;*

(b) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação*;*

(c) A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(d) Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;

(f) (f) O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e o Devedor e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pelo Devedor conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05;

(g) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente;

(h) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares, conforme o caso.

(v) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R$ 270,00 (duzentos e setenta reais) flat, além das parcelas mensais no valor de R$ 270,00 (duzentos e setenta reais) a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R$ 3.000,00 (três mil reais), a serem pagas na data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, índice de reajuste permitido por lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(vii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de rating;

(ix) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta; e

(x) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação.

11.2.7. As seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: (a) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, (b) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e (c) quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização.

11.2.8. Caso qualquer das Despesas não seja pontualmente paga pelo Devedor, o pagamento das mesmas será arcado pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsado pelo Devedor dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento do Devedor com as penalidades previstas na Cláusula 1.1.4 ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra o Devedor. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 11.2.9, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida do Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

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

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

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

11.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

11.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora deverão ser, conforme aplicável, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI em sede de assembleia especial e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.6. Despesas suportadas pelos titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Devedor, partes obrigadas por tais pagamentos, observado o disposto no Termo de Securitização.

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) se para o Cedente:

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

CEP 04538-132 – São Paulo/SP
At.: IBBA - MIB OPERACOES
E-mail: ibba-miboperacoes@itaubba.com

(ii) se para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001 – São Paulo/SP
At.: Flavia Palacios
E-mail: securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

(iii) se para o Devedor:

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Avenida Cidade Jardim, n° 803, 8° andar, sala A
CEP 01453-000, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3039-9000
Att: Sergio Lemos de Magalhães
E-mail: estruturacao.re@patria.com e legal.re@patria.com

12.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima, toda comunicação também deverá ser realizada por meio eletrônico, conforme informações constantes acima.

12.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

12.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.3. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.4. Cessão pelas Partes: O Cedente e a Securitizadora não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão, salvo

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

12.5. Responsabilidade da Securitizadora: A responsabilidade da Securitizadora, de seus administradores, empregados, prepostos e profissionais contratados ficará limitada às hipóteses expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Devedora ou do Cedente, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis ao Cedente, à Devedora ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo ou culpa grave de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas neste instrumento. Para fins desta cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito da Devedora ou da performance dos Créditos. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de culpa, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, fica limitado ao montante equivalente à soma das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores ao evento danoso, observada a necessidade de adequada comprovação do nexo causal, em procedimento judicial, por meio de publicação de decisão judicial transitada em julgado.

12.6. Responsabilidade da Devedora: A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda da Escritura de Compra e Venda ou da Operação de Securitização; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas ou incorretas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra ela intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação.

12.6.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora e/ou qualquer de suas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora, a Devedora reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme definido judicialmente,

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

conforme venha a ser solicitado.

12.6.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores e suas partes relacionadas na representação do Patrimônio Separado e na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento.

12.7. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato de Cessão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

12.8. Vigor: Este Contrato de Cessão entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

12.9. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

12.10. Tributos: Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que a Cessionária não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Compra e Venda e deste Contrato de Cessão, tampouco por quaisquer valores adicionais decorrentes de retenções, deduções ou mecanismos de *gross-up* relacionados a tais tributos. Nesta situação, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Cessionária receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse devida. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. O Devedor não é responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos titulares dos CRI;

12.11. Dia Útil: Para fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional.

12.12. Formalização Eletrônica e Digital: As Partes reconhecem que este instrumento deve ser assinado por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil e, reconhecem que, inclusive quando assinado neste formato, este instrumento é válido, autêntico, legítimo e eficaz para todos os fins de direito. Reconhecem também que eventual divergência entre as datas deste instrumento e a data que figure nos elementos indicativos de sua formalização eletrônica ou digital existe apenas em virtude de procedimentos formais, valendo para todos os fins de direito as datas registradas no

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

instrumento em si para regrar os eventos dessa operação (por exemplo: desembolso, incidência de juros, vigência, contabilização etc.).

12.12.1. Fica desde já dispensada a realização de assembleia especial de titulares de CRI para deliberar sobre alteração deste Contrato de Cessão, desde que não seja prejudicada sua validade, exequibilidade e exigibilidade, sempre que tal alteração **(i)** decorrer de correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(ii)** já estiver expressamente permitida nos termos deste Contrato de Cessão; **(iii)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(iv)** for necessária para atualização dos dados cadastrais das Partes e prestadores de serviços; ou **(v)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento (desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI).

CAPÍTULO XIII
LEI E FORO

13.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste Contrato de Cessão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

13.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato de Cessão.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Cessão em forma eletrônica, por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200- 2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil.

São Paulo, 30 de julho de 2026.

[*O restante da página foi deixado intencionalmente em branco*.]

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

[Página de assinatura do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado entre Itaú Unibanco S.A. e Opea Securitizadora S.A.]

ITAÚ UNIBANCO S.A.

DocuSigned by
GUILHERME LUCIO SILVA NETO
Assinado por: GUILHERME LUCIO DA SILVA NETO:13291381718
CPF: 13291381718
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 12:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
5D99CA73B3C84C5...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Daniela Bragarbyk
Assinado por: DANIELA VIEIRA BRAGARBYK:24942671884
CPF: 24942671884
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 17:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
91DFC2716ED2424...

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 16:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 16:35 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Representado por seu administrador,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DocuSigned by
Rodrigo Ferrari
Assinado por: RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI:16573398823
CPF: 16573398823
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 11:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
82AF993FAFF84D6...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Renata Kelly Ribeiro
Assinado por: Renata Kelly Ribeiro:28504557847
CPF: 28504557847
Data/Hora da Assinatura: 3/8/2026 | 11:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
9B841AA827FB4F2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

ANEXO I
DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15 de agosto de 2026
LOCAL DE EMISSÃO E DE PAGAMENTO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001							
COMPLEMENTO	Torre C	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.

4.TÍTULO
A "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor e rerratificada em 29 de abril de 2026 e em 30 de julho de 2026 ("Escritura de Compra e Venda").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) ("Parcela de Securitização"), sendo certo que, o valor final da Parcela de Securitização será definido conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
(i) Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **19 (dezenove) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Metropolitan"); e **(ii)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **11 (onze) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Platinum" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "Imóveis").

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com a Escritura de Compra e Venda.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de agosto de 2031
7.4. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, calculados sobre o valor do débito, devidamente corrigido de acordo com o índice estabelecido na Escritura Pública de Compra e Venda.
7.5. REMUNERAÇÃO	O Saldo Preço de Aquisição Anterior (conforme definido na Escritura de Compra e Venda) será acrescido, a partir de 30 de abril de 2026 até a primeira data de integralização dos CRI, inclusive, de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros 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 (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, de forma exponencial e

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

	cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, deduzido de quaisquer valores eventualmente recebidos pelo CESSIONÁRIO em decorrência do pagamento de Créditos Imobiliários até o momento do pagamento. Após a primeira data de integralização dos CRI, exclusive, sobre o Valor Atualizado da Parcela de Securitização, (conforme definido na Escritura de Compra e Venda), incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitados ao que for maior entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Remuneração") ("Remuneração"), calculados de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Compra e Venda.
7.6. FORMA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	A amortização será realizada em parcela única na respectiva data de vencimento (*bullet*). O pagamento de remuneração será feito de forma mensal, a partir da Data de Emissão, sendo que os termos e condições da Operação de Securitização estão previstos no Anexo II do Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

8.GARANTIAS
Os Créditos Imobiliários são garantidos por: **(i)** alienação fiduciária da integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Metropolitan e o Edifício Platinum, atingindo LTV Máximo de cinquenta por cento (50%); **(ii)** cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação presentes e futuros dos Imóveis, atingindo ICSD Mínimo de um vírgula dois (1,2x); e **(iii)** Fundo de Reserva equivalente a uma (1) parcela mensal de remuneração.

9. SEGURO
Os Imóveis são objeto de seguro contratado junto à Chubb Seguros Brasil S.A. (CNPJ: 03.502.099/0001-18), Apólice nº 17.16.0000779.12, com vigência das 24h00 do dia 17/08/2025 às 24h00 do dia 17/08/2026, abrangendo as seguintes coberturas principais: (i) Garantia Básica Ampla no valor de R$ 157.298.673,00; (ii) Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens do Condomínio no valor de R$ 1.000.000,00; (iii) Lucros Cessantes – Despesas Fixas no valor de R$ 5.000.000,00; (iv) Responsabilidade Civil do Condomínio no valor de R$

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

1.000.000,00; (v) Responsabilidade Civil Síndico no valor de R$ 1.000.000,00; (vi) Responsabilidade Civil Garagista (Restrita) no valor de R$ 500.000,00; (vii) Responsabilidade Civil Portões Automáticos no valor de R$ 500.000,00; (viii) Responsabilidade Civil Danos Morais no valor de R$ 500.000,00; e (ix) Responsabilidade Civil do Empregador no valor de R$ 200.000,00, totalizando um Limite Máximo de Garantia de R$ 165.998.673,00.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

ANEXO II

TERMOS E CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

1. Termos Definidos: os termos iniciados em letras maiúsculas neste Anexo II do Contrato de Cessão terão o significado a eles atribuídos nos documentos vinculados à Operação de Securitização, especialmente no Termo de Securitização e na Escritura de Compra e Venda.

2. Parcela de Securitização: a projeção do valor do saldo devedor do Preço de Aquisição é de até 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) em 20 de agosto de 2026 ("Parcela de Securitização"), sendo certo que, o valor final da Parcela de Securitização será definido conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. Para evitar dúvidas, a Parcela de Securitização considera a incorporação dos juros remuneratórios incidentes de 30 de abril de 2026 até 20 de agosto de 2026 e os valores relativos ao pagamento do Prêmio de Repactuação.

3. Procedimento de *Bookbuilding*: o valor total dos Créditos Imobiliários será alocado uma única série dos CRI de acordo com procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, a critério do Devedor em comum acordo com o Cedente, (i) a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e, consequentemente, o valor da Parcela de Securitização e o valor total alocado na CCI; e (ii) a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração da Parcela de Securitização ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Sendo assim, a Escritura de Compra e Venda será rerratificada para prever as condições previstas neste Anexo II, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

4. Prazo: 1.826 (mil oitocentos e vinte seis) dias, com vencimento em 15 de agosto de 2031 ("Data de Vencimento").

5. Forma de Pagamento da Parcela de Securitização. A Parcela de Securitização ou o Valor Atualizado da Parcela de Securitização, conforme aplicável, será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para (i) até a Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários, a conta corrente nº 00633-6, agência 2040, do Banco 341, de titularidade do ITAÚ; e (ii) após a Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado.

6. Atualização Monetária: Até a data da primeira integralização dos CRI, a Parcela de Securitização não será atualizada monetariamente. A partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, a Parcela de Securitização será atualizada monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela de Securitização ou ao saldo da Parcela de Securitização ("Valor Atualizado da Parcela de Securitização") a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela de Securitização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = valor nominal da Parcel Securitização após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

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

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

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

dup = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo "dup" um número inteiro; Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento após a primeira Data de Integralização, o dup apurado será acrescido de 2 (dois) dias úteis; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Aniversário, "dut" será igual a 20 (vinte) dias úteis;

sendo que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

onde:

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

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

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

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

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

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela de Securitização por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela de Securitização ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com o Comprador e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela de Securitização e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela de Securitização, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas Parcela de Securitização prevista nesta Escritura, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades pelo Comprador quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela de Securitização.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela de Securitização.

Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre o COMPRADOR e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela de Securitização o último IPCA divulgado oficialmente.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

Remuneração: Após a primeira data de integralização dos CRI, exclusive, sobre o Valor Atualizado da Parcela de Securitização, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitados ao que for maior entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto da Remuneração**") ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula::

$$J_i = VN_a \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

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

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

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

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

onde:

taxa = A ser definido no Procedimento de Bookbuilding; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela de Securitização (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento após a primeira Data de Integralização, o DP apurado será acrescido de 2 (dois) dias úteis.

7. Forma de Pagamento da Remuneração. Ressalvadas as hipóteses de vencimento

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

antecipado ou pagamento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura, os pagamentos decorrentes da Remuneração deverão ser pagos na Conta do Patrimônio Separado pelo Devedor nos dias previstos na tabela abaixo:

Remuneração da Parcela de Securitização					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorpora Juros**	**Taxa de Amortização ("Tai")**
1	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
2	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
3	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
4	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,00000000%
5	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
6	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
7	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
8	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
9	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
10	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
11	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
12	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
13	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
14	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
15	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
16	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,00000000%
17	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
18	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
19	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

20	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
21	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
22	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
23	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
24	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
25	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
26	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
27	13/11/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
28	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,00000000%
29	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
30	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
31	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
32	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
33	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
34	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
35	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
36	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
37	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
38	10/10/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
39	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
40	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,00000000%
41	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
42	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
43	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
44	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

45	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
46	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
47	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
48	13/08/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
49	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
50	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
51	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
52	12/12/2030	Sim	Não	Não	0,00000000%
53	13/01/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
54	13/02/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
55	13/03/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
56	10/04/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
57	13/05/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
58	11/06/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
59	11/07/2031	Sim	Não	Não	0,00000000%
60	13/08/2031	Sim	Sim	Não	100,00000000%

8. Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários:

9. Vencimento Antecipado: Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários na forma prevista abaixo, o Devedor estará obrigado a pagar antecipadamente o saldo remanescente dos Créditos Imobiliários e a Securitizadora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

10.1. São eventos que acarretam o vencimento automático da obrigação de pagar a Parcela de Securitização ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), conforme listados na Cláusula 9.1.1 do "*Instrumento Particular de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, celebrada em 31 de outubro de 2024 e rerratificado em 29 de abril de 2026*" celebrado nesta data ("Contrato de Rerratificação").

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

(i) o descumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do vencimento;

(ii) caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, pelo Devedor, em conta diversa da Conta Centralizadora, exceto caso o referido valor seja repassado à Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de seu depósito em conta diversa;

(iii) ocorrência de qualquer dos eventos a seguir, em relação ao Devedor: (a) liquidação, dissolução, e/ou encerramento, por qualquer motivo, incluindo deliberação de assembleia de cotistas, determinação da CVM ou outra hipótese prevista no regulamento e na regulamentação aplicável; (b) cancelamento, suspensão ou qualquer forma de impedimento do registro de funcionamento perante a CVM , exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (c) instauração, decretação ou sujeição a regime de liquidação, intervenção, ou qualquer outro procedimento de liquidação previsto na regulamentação conforme aplicável a fundos de investimento, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda; (d) a adoção de qualquer outra medida equivalente prevista na legislação brasileira e, quando aplicável, na regulamentação da CVM, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas na Escritura de Compra e Venda, exceto, para todos os itens acima, pelo Novo Fundo e desde que observados os termos e condições previstos na Cláusula 9.1.2 (c) da Escritura de Compra e Venda;

(iv) liquidação, dissolução ou extinção do Patria, exceto caso outra gestora do grupo econômico do Patria (conforme abaixo definido) assuma a gestão do Devedor;

(v) caso os Créditos Imobiliários, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelo Devedor no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;

(vi) caso qualquer dos Documentos da Operação, a cessão dos Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e/ou a Cessão Fiduciária sejam objeto de questionamento judicial ou arbitral pelo Devedor, pelo Pátria e/ou partes

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

relacionadas do Pátria;

(vii) evicção de direito, na forma da lei, relacionada aos Imóveis.

(viii) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Devedor na Escritura de Compra e Venda e/ou no Contrato de Cessão seja falsa, enganosa, inverídica, insuficiente ou incorreta na data em que foi prestada ou ratificada;

(ix) for apurado qualquer descumprimento, falsidade, incorreção ou omissão imputável ao Devedor em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pelo Devedor relativo ao Contrato de Cessão e/ou à Escritura de Compra e Venda;

(x) em caso de não integralização dos CRI pelos titulares de CRI e/ou caso o Devedor não apresente, em até 30 (trinta) dias contados da resilição do Contrato de Distribuição, outro Devedor para a CCI em condições comerciais equivalentes ou superiores;

(xi) constituição pelo Devedor de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou ainda, quaisquer outras restrições ou limitações voluntárias de qualquer natureza que possam afetar, restringir ou condicionar a titularidade, propriedade, posse e/ou controle de ativos ou direitos, sob qualquer forma, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer dos atos acima ("Ônus"), sobre os Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração; e

(xii) constituição pelo Devedor de Ônus sobre os Créditos Imobiliários.

10.2. São Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento não automático da obrigação de pagar os Créditos Imobiliários ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"), conforme listados na Cláusula 9.1.2 do Contrato de Rerratificação.

(i) descumprimento pelo Devedor de qualquer contrato ou dívida contratada no mercado financeiro e de capitais, inclusive na qualidade de garantidor, não sanada nos respectivos prazos de cura previstos nos instrumentos aplicáveis, se houver;

(ii) o descumprimento pelo Devedor de qualquer obrigação não-pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do respectivo

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

inadimplemento;

(iii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo Devedor, dos direitos e obrigações do Imóvel assumidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária ou da Escritura de Emissão de CCI (em conjunto, os "Documentos da Operação"), sem o consentimento prévio por escrito da Emissora, exceto se para outro fundo de investimento gerido pelo Pátria, a qualquer título, inclusive compra e venda de imóveis, desde que cumulativamente: (i) o patrimônio líquido do novo fundo seja superior ao do Devedor na data da transferência; (ii) a razão entre a dívida total do novo fundo e os seus ativos totais seja inferior a 33% (trinta e três por cento); e (iii) o índice de cobertura do serviço da dívida do novo fundo, calculado com base na razão entre a geração de caixa operacional e o serviço da dívida total (incluindo principal e juros) com base nas demonstrações financeiras mais recentes do novo fundo, seja igual ou superior a 3,00 (três) vezes ("Novo Fundo");

(iv) ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Créditos Imobiliários;

(v) ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração;

(vi) caso o Devedor deixe de ser gerido pela PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n.º 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.461.756/0001-17 ("Patria") ou por qualquer empresa do grupo econômico do Pátria;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, necessárias para a continuidade do Devedor;

(viii) descumprimento pelo Devedor ou por suas sociedades controladas – conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") – direta ou indiretamente ("Controladas"), bem como por seus respectivos gestores e empregados, agindo em nome e benefício do Devedor e de suas Controladas, de qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(ix) descumprimento pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e empregados, estes 2 (dois) últimos agindo em nome, a mando, e em benefício do Devedor ou das Controladas do Devedor, 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto em relação a descumprimentos da legislação e regulamentação trabalhista que não impliquem em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que cause (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do Devedor, de seus gestores e/ou de quaisquer das Controladas do Devedor; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade do Devedor de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários e demais documentos da operação;

(x) descumprimento pelo Devedor ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros, sempre que qualquer um dos mencionados acima agindo em nome, a mando, e em benefício do Devedor ou das suas Controladas, (a) da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; ou (b) da legislação e regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, mão de obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;

(xi) não cumprimento, pelo Devedor, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão), administrativa ou arbitral final ou de exigibilidade imediata, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento, pelo Devedor, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(xii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(xiii) se o Devedor sofrer legítimo protesto de título em valor individual ou agregado superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidora(es), desde que não cancelado no prazo de 15 (quinze) dias úteis de sua lavratura; e

(xiv) não cumprimento do índice financeiro abaixo, a ser calculado mensalmente pelo Devedor com base em seus controles gerenciais e informações financeiras disponíveis ao final de cada mês, sendo acompanhado pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da respectiva memória de cálculo encaminhada pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:

> Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).
>
> "Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" ou "ICSD" significa, em relação a cada período de apuração mensal, a razão entre a Receita Bruta de Aluguel e o valor total dos pagamentos de juros da dívida devidos pelo Devedor no respectivo período.

"Receita Bruta de Aluguel" significa o montante total das receitas de locação auferidas pelo Devedor no período de apuração.

10.3. A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos acima. (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para que decidam acerca da não deliberação do vencimento antecipado e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI.

10.4. A Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá sempre seguir a orientação determinada pelos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

A orientação da Securitizadora no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI a respeito da não deliberação do vencimento antecipado, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e que caso os titulares dos CRI representando tal quórum votem contrariamente ao vencimento antecipado, a Securitizadora não deverá deliberar o vencimento antecipado.

10.5. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a não manifestação dos titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá declarar o vencimento antecipado.

10.6. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, o COMPRADOR deverá pagar ao CESSIONÁRIO, o Valor Atualizado da Parcela de Securitização acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis. O COMPRADOR permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários que não tiverem sido pagos, sem prejuízo de eventuais encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor dos CRI enquanto não forem pagos, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

10.7. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o COMPRADOR reconhece e concorda que o CESSIONÁRIO, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, poderá tomar todas as medidas necessárias para execução desta Escritura.

10.8. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ensejará na obrigação, pelo COMPRADOR, de pagamento do Valor Atualizado da Parcela de Securitização acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sendo certo que caso não o faça, o CESSIONÁRIO poderá executar as Garantias.

10. Conta do Patrimônio Separado: A partir do pagamento do Valor da Cessão à Cedente, todos e quaisquer valores devidos pelo Devedor e relativos aos Créditos Imobiliários deverão ser pagos diretamente à Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado de titularidade da Securitizadora e vinculada ao patrimônio separado dos CRI.

11. Desde que quitado o Valor da Cessão, o Devedor e a Securitizadora poderão livremente e a qualquer momento, sem a participação ou anuência da Cedente, alterar o número de parcelas, seus respectivos vencimentos, os juros remuneratórios, hipóteses de vencimento antecipado ou qualquer outra característica relativa à Parcela de Securitização ou aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente aprovado em assembleia especial de titulares de CRI na forma do Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B

12. Descasamento. A fim de evitar descasamento entre o valor de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, nos casos de Pagamento Antecipado Facultativo, e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários em decorrência de um Evento Vencimento Antecipado, caso, por qualquer motivo, o valor do pagamento dos Créditos Imobiliários seja inferior ao valor devido em decorrência dos CRI, o Devedor deverá acrescer ao montante devido, a título de compensação, o montante necessário para cobrir o saldo devedor do pagamento devido aos titulares de CRI em razão dos CRI.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D4607BA5-3C57-840E-82B2-85E36B1ED25B
Status: Concluído
Assunto: Complete com a Docusign: CRI TOPP11 - Contrato de Cessão (MF 30.07.2026) [V. FINAL] Envio] (v2)...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 50
Certificar páginas: 6
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 6
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Rafael Arruda Arraes de Alencar
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
rafael.arraes@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 163.116.233.204

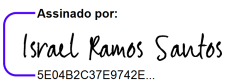
Rastreamento de registros

Status: Original
31/7/2026 | 11:11

Portador: Rafael Arruda Arraes de Alencar
rafael.arraes@mattosfilho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Daniela Bragarbyk daniela.bragarbyk@itaubba.com analista Itau Unibanco Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=DANIELA VIEIRA BRAGARBYK:24942671884 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 12/9/2022 | 17:49 ID: fd998c50-0454-4925-8dcf-2bb185854004	DocuSigned by: Daniela Bragarbyk 51DFC27182D2424... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.196.153.16 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Reenviado: 31/7/2026 | 11:48 Reenviado: 31/7/2026 | 13:32 Reenviado: 31/7/2026 | 15:01 Reenviado: 31/7/2026 | 17:05 Reenviado: 31/7/2026 | 17:18 Visualizado: 31/7/2026 | 17:32 Assinado: 31/7/2026 | 17:32
GUILHERME LUCIO SILVA NETO guilherme.lucio-silva@itaubba.com Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=GUILHERME LUCIO DA SILVA NETO:13291381718 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 22/9/2022 | 09:33 ID: 7c90fa14-e132-4be6-9341-3977eca01748	DocuSigned by: GUILHERME LUCIO SILVA NETO 5D99CA7363C84C5... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.196.153.35 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.12 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Reenviado: 31/7/2026 | 11:48 Visualizado: 31/7/2026 | 12:00 Assinado: 31/7/2026 | 12:21

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Israel Ramos Santos israel.ramos@opea.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.100.112.240 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.38 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Reenviado: 31/7/2026 | 11:48 Reenviado: 31/7/2026 | 13:32 Reenviado: 31/7/2026 | 15:01 Visualizado: 31/7/2026 | 16:35 Assinado: 31/7/2026 | 16:36
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 31/7/2026 | 16:35 ID: a69b3f5d-4ca0-40d1-98a7-fd2c91672ee8		
Lucas Figueiredo de Oliveira lucas.oliveira@opea.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.8.38.110 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safewebrfb/dpc-acsafewebrfb.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Reenviado: 31/7/2026 | 11:48 Reenviado: 31/7/2026 | 13:32 Reenviado: 31/7/2026 | 15:01 Visualizado: 31/7/2026 | 16:34 Assinado: 31/7/2026 | 16:35
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 31/7/2026 | 16:34 ID: b4a7ef6e-1a55-4376-bfc4-b8787f9bdab4		
Renata Kelly Ribeiro renata.ribeiro@btgpactual.com procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=Renata Kelly Ribeiro:28504557847	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.242.73 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Reenviado: 31/7/2026 | 11:48 Reenviado: 31/7/2026 | 13:32 Reenviado: 31/7/2026 | 15:01 Reenviado: 31/7/2026 | 17:05 Reenviado: 31/7/2026 | 17:18 Reenviado: 3/8/2026 | 09:37 Reenviado: 3/8/2026 | 10:31 Reenviado: 3/8/2026 | 10:34 Visualizado: 3/8/2026 | 11:24 Assinado: 3/8/2026 | 11:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 3/8/2026 | 11:24 ID: ae33a158-ae10-485d-a5cb-3496bb35c468		

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rodrigo Ferrari rodrigo.ferrari@btgpactual.com Procurador Banco BTG Pactual SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI:16573398823	DocuSigned by: Rodrigo Ferrari 80AF993FAFF94D6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 162.10.244.92 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.1.133 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularID-multipla.pdf	Enviado: 31/7/2026 | 11:14 Visualizado: 31/7/2026 | 11:15 Assinado: 31/7/2026 | 11:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 7/2/2025 | 16:14
ID: 2c7e08ff-8724-4f37-b9d3-1609de5e922f

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31/7/2026 | 11:14
Entrega certificada	Segurança verificada	31/7/2026 | 11:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	31/7/2026 | 11:17
Concluído	Segurança verificada	3/8/2026 | 11:25

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, "Mattos Filho" poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o "Mattos Filho" conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por "Mattos Filho" durante o curso do seu relacionamento com o "Mattos Filho".

ANEXO VI

Escritura de Compra e Venda

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO

da

Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, celebrada em 31 de outubro de 2024 e rerratificado em 29 de abril de 2026.

Pelo presente instrumento particular, celebrado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de julho de 2026 ("**Instrumento Particular**" ou "**Contrato**"), as seguintes "**Partes**":

Na qualidade de comprador ("**COMPRADOR**"): **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora TOP11**"), na qualidade de administradora fiduciária do **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, regido por seu regulamento com data referência 29/08/2024 ("**TOPP11**"), neste ato representada na forma do seu estatuto social;

na qualidade de titular dos créditos imobiliários e credor fiduciário ("**ITAÚ**"): **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09, neste ato representado na forma do seu estatuto social;

CONSIDERANDO QUE:

A) em 31 de outubro de 2024, foi lavrada a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*" pelo 30º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo (Livro 941, Páginas 331/344) ("**Escritura Originária**"), por meio da qual o **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68, administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimentos, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("**Fundo Pátria**" ou "**VENDEDOR**"), vendeu ao COMPRADOR os seguintes imóveis: **(i)** Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 19 (dezenove) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("**Edifício Metropolitan**"); e **(ii)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Europa, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 11 (onze) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("**Edifício Platinum**" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "**Imóveis**" e "**Compra e Venda dos Imóveis**", respectivamente);

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

B) no âmbito da Escritura Originária, o VENDEDOR formalizou a compra e venda dos Imóveis pelo COMPRADOR, pelo preço total de R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos) ("**Preço de Aquisição**"), bem como a constituição e outorga, pelo COMPRADOR, de alienação fiduciária em favor do VENDEDOR sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Metropolitan ("**Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan**");

C) nos termos da Cláusula 2.2 da Escritura Originária, o Preço de Aquisição seria pago em 2 (duas) parcelas: **(i)** a primeira parcela, no valor de R$ 342.157.236,39 (trezentos e quarenta e dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, duzentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos), a qual foi integralmente paga pelo COMPRADOR ao VENDEDOR na data de celebração da Escritura Originária, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ("**Primeira Parcela**"); e **(ii)** a segunda parcela, no valor de R$ 278.229.703,50 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e vinte e nove mil, setecentos e três reais e cinquenta centavos), que seria paga pelo COMPRADOR ao DEVEDOR no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data de celebração da Escritura Originária, ou seja, até 30 de abril de 2026 ("**Saldo Original da Compra e Venda dos Imóveis**");

D) em 29 de abril de 2026, o COMPRADOR pagou ao VENDEDOR o valor de R$ 63.229.703,50 (sessenta e três milhões, duzentos e vinte e nove mil e setecentos e três reais e cinquenta centavos), sendo certo que o saldo do Preço de Aquisição permaneceu em R$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) ("**Saldo do Preço de Aquisição Anterior**");

E) em, 29 de abril de 2026, o Fundo Pátria na qualidade de titular da totalidade dos créditos imobiliários relativos ao Saldo do Preço de Aquisição Anterior, devido pelo COMPRADOR em decorrência da Compra e Venda dos Imóveis, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, despesas e demais encargos previstos na Escritura Originária ("**Créditos Imobiliários**"), emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), nos termos "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("**Escritura de Emissão de CCI**"), firmada, conforme disposto na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 10.931**"), com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de custodiante ("**Instituição Custodiante**");

E) em 29 de abril de 2026, o Fundo Pátria cedeu integralmente os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao ITAÚ, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado com o ITAÚ ("**Primeiro Contrato de Cessão**"), bem como a totalidade dos direitos da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan ("**Primeira Cessão dos Créditos Imobiliários**");

F) em decorrência da Primeira Cessão dos Créditos Imobiliários, o ITAÚ sub-rogou-se na posição de credor fiduciário, nos termos do artigo 28 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

alterada ("**Lei nº 9.514**"), e, em 29 de abril de 2026, foi lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo a primeira "*Escritura Pública de Rerratificação, com Alienação Fiduciária em Garantia*" ("**Primeira Rerratificação**" e, em conjunto com a Escritura Originária e este Contrato, a "**Escritura de Compra e Venda**"), por meio da qual: **(i)** foram repactuadas as condições de pagamento do Saldo do Preço de Aquisição Anterior; **(ii)** foi formalizada a alteração do beneficiário da Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan e foi constituída a alienação fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Platinum ("**Alienação Fiduciária do Edifício Platinum**"); **(iii)** foi formalizada a inclusão da cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis, atuais e futuros, a qual foi formalizada nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e outras Avenças*", celebrado em 29 de abril de 2026 entre o COMPRADOR e o ITAÚ, conforme aditado ("**Cessão Fiduciária**" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária do Edifício Platinum e a Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan, as "**Garantias**"); **(iv)** foi formalizada a inclusão de mecanismo de vencimento antecipado do Saldo do Preço de Aquisição Anterior, de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e de multa indenizatória; **(v)** foi formalizado o estabelecimento de prêmio de repactuação a ser pago pelo COMPRADOR ao ITAÚ no âmbito de cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Emissão dos CRI (conforme abaixo definido) ("**Prêmio de Repactuação**"); e **(vi)** foram formalizados outros termos e condições pactuados entre o COMPRADOR e o ITAÚ;

H) ainda, nos termos da primeira Rerratificação sobre o Saldo Preço de Aquisição Anterior será incorrido, a partir de 30 de abril de 2026, inclusive, até a primeira data de integralização dos CRI, inclusive, juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros 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 (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescidos exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, deduzido de quaisquer valores eventualmente recebidos pelo CESSIONÁRIO em decorrência do pagamento de Créditos Imobiliários até o momento do pagamento ("**Saldo do Preço de Aquisição Atual**");

H) o COMPRADOR e o ITAÚ desejam vincular os Créditos Imobiliários à operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei nº 14.430**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN nº 5.118**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CMN 5.118, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Operação de Securitização**");

I) a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securitizadora**") é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o nº 447, categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514 e da Lei nº 14.430;

J) tendo em vista a Operação de Securitização, o ITAÚ e a Securitizadora, com a interveniência e anuência do COMPRADOR, celebrarão, nesta data, o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("**Contrato de Cessão**" e "**Cessão dos Créditos Imobiliários**", respectivamente), por meio do qual o ITAÚ prometeu ceder e transferir, de forma irrevogável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de modo que a Securitizadora se sub-rogará em todos os direitos, garantias e prerrogativas do ITAÚ nos termos da Escritura Originária e da Primeira Rerratificação, incluindo, sem limitação, a posição de credora fiduciária das Garantias, sendo certo que a eficácia da Cessão dos Créditos Imobiliários ocorrerá mediante a verificação das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão ("**Condições Precedentes – Contrato de Cessão**") e o pagamento do Preço de Cessão ("**Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários**");

K) a CCI, uma vez cedida a Securitizadora, será vinculada a certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Securitizadora ("**Emissão**" e "**CRI**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente);

L) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"); e

M) as Partes desejam celebrar o presente Instrumento Particular de Rerratificação com o objetivo de: **(i)** ajustar os termos e condições do Prêmio de Repactuação previsto na Cláusula 12.10 da Escritura Originária; **(ii)** formalizar a incidência de Prêmio de Repactuação sobre o Saldo do Preço de Aquisição Atual; **(iii)** repactuar as condições de pagamento do Novo Saldo Devedor (conforme abaixo definido) para adequá-las às características dos CRI; **(iv)** a realização de ajustes nas Cláusulas de "Vencimento Antecipado" e nos termos e condições da Cláusula de "Pagamento Antecipado dos CRI"; e **(v)** atualizar a definição de Obrigações Garantidas previstas na Primeira Rerratificação em decorrência das repactuações previstas acima.

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Rerratificação ("**Contrato**"), nos termos que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente Instrumento Particular tem por objeto a rerratificação da Escritura Originária (conforme rerratificada pela Primeira Rerratificação), para os fins de: **(i)** ajustar os termos e condições do Prêmio de Repactuação previsto na Cláusula 12.10 da Escritura Originária; **(ii)**

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

formalizar a incidência do Prêmio de Repactuação sobre o Saldo do Preço de Aquisição Atual; **(iii)** repactuar as condições de pagamento do Novo Saldo Devedor (conforme abaixo definido) para adequá-las às características dos CRI; **(iv)** a realização de ajustes nas Cláusulas de "Vencimento Antecipado" e nos termos e condições da Cláusula de "Pagamento Antecipado dos CRI"; e **(v)** atualizar a definição de Obrigações Garantidas previstas na Primeira Rerratificação em decorrência das repactuações previstas acima.

1.2. O Fundo Pátria (VENDEDOR na Escritura Originária) não é parte do presente Instrumento Particular, em razão da Primeira Cessão dos Créditos Imobiliários, sendo o ITAÚ o único legitimado a anuir com alterações nas condições da Escritura Originária relacionadas ao fluxo, o valor e outras condições relacionadas ao Novo Saldo Devedor.

1.3. Observada a efetiva implementação da Operação de Securitização, a Cessão dos Créditos Imobiliários **(i)** não implica em assunção pela Securitizadora da posição contratual de vendedor dos Imóveis incluindo as obrigações e responsabilidades assumidas pelo Fundo Pátria; e **(ii)** implica na alteração do beneficiário das Garantias para a Securitizadora como a única e exclusiva beneficiária. Para todos os fins deste Contrato, após a plena eficácia da Cessão dos Créditos Imobiliários, as referências ao "VENDEDOR" e "CESSIONÁRIO" na Escritura Originária e na Primeira Rerratificação, no que diz respeito à titularidade do Novo Saldo Devedor e das Garantias, devem ser lidas como referências à Securitizadora.

1.4. O COMPRADOR desde já reconhece que a Securitizadora e o ITAÚ têm a intenção de realizar a Operação de Securitização, a Emissão dos CRI e a Oferta.

1.5. Para viabilizar a realização da Operação de Securitização: **(i)** após a celebração deste Contrato de Rerratificação e da Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários, o ITAÚ e a Instituição Custodiante aditarão a Escritura de Emissão de CCI para prever as novas características dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** pela Cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará diretamente ao ITAÚ valor estipulado no Contrato de Cessão ("Preço de Cessão").

1.6. Nos termos do artigo 380 do Código Civil, uma vez realizada a Operação de Securitização, com a cessão do Crédito Imobiliário à Securitizadora, será vedado ao COMPRADOR compensar qualquer crédito que detenha ou venha a deter em face do ITAÚ ou da Securitizadora, conforme o caso, com qualquer valor dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DO PRÊMIO DE REPACTUAÇÃO E NOVO SALDO DEVEDOR

2.1. Com a finalidade de alterar o prêmio de repactuação disposto na Cláusula 12.10 da Escritura Originária, as Partes formalizam que o prêmio de repactuação a ser considerado será equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor atualizado do Saldo do Preço de Aquisição Atual multiplicado pela *duration* ("**Prêmio de Repactuação**"), a ser pago pelo COMPRADOR na Data de Vencimento.

2.2. O COMPRADOR formaliza a obrigação de pagar o Prêmio de Repactuação ao ITAÚ, de modo que os valores relativos ao pagamento do Prêmio de Repactuação serão devidamente considerados no cálculo da Parcela de Securitização, de modo que a projeção do novo saldo devedor da Compra e Venda dos Imóveis seja equivalente a até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) em 20 de agosto de 2026 ("**Novo Saldo Devedor**").

CLÁUSULA TERCEIRA - REPACTUAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO DO NOVO SALDO DEVEDOR

3.1. Considerando a finalidade de repactuar os termos e condições aplicáveis aos Créditos Imobiliários, de forma a implementar a Operação de Securitização e refletir os termos e condições dos CRI a serem emitidos pela Securitizadora, a Cláusula 2 da Escritura Originária (conforme rerratificada pela Primeira Rerratificação) passa a vigorar com a seguinte redação:

> ***2.1.*** *Compra e Venda. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, o VENDEDOR vende ao COMPRADOR, como de fato vendido tem, de forma irrevogável e irretratável, os Imóveis e assim, desde já, lhe cede e transfere o correspondente domínio, direitos e ação que sobre os Imóveis tinha e exercia, obrigando-se por si ou seus sucessores, a fazer esta venda boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei pelo prazo de 18 (dezoito) meses contados da presente data ou até a integral quitação do Preço de Aquisição, o que ocorrer primeiro, pelo preço total, certo, ajustado, fixo e irreajustável de R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos) ("Preço de Aquisição"), cujo Preço de Aquisição atribuído à cada Imóvel consta no Anexo I, sendo que R$ 488.281.678,93 (quatrocentos e oitenta e oito milhões, duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e oito reais e noventa e três centavos) referem-se ao Edifício Metropolitan e R$ 132.105.260,96 (cento e trinta e dois milhões, cento e cinco mil, duzentos e sessenta reais e noventa e seis centavos) referem-se ao Edifício Platinum.*
>
> ***2.2.*** *Preço de Aquisição. O Preço de Aquisição foi ou será, conforme aplicável, pago pelo COMPRADOR, da seguinte forma:* ***(a)*** *R$ 342.157.236,39 (trezentos e quarenta e dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, duzentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos) ("**Primeira Parcela**"), a qual foi paga ao VENDEDOR, em 31 de outubro de 2024, sendo* ***(i)*** *R$ 269.260.830,73 (duzentos e sessenta e nove milhões, duzentos e sessenta mil, oitocentos e trinta reais e setenta e três centavos) referentes ao Edifício Metropolitan e* ***(ii)*** *R$ 72.896.405,66 (setenta e dois milhões, oitocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e cinco*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

reais e sessenta e seis centavos) referentes ao Edifício Platinum; ***(b)*** *R$ 63.229.703,50 (sessenta e três milhões, duzentos e vinte e nove mil, setecentos e três reais e cinquenta centavos), a qual foi paga ao VENDEDOR, em 29 de abril de 2026, sendo* ***(i)*** *R$ 49.774.068,80 (quarenta e nove milhões, setecentos e setenta e quatro mil, sessenta e oito reais e oitenta centavos) referentes ao Edifício Metropolitan e* ***(ii)*** *R$ 13.455.638,70 (treze milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e trinta e oito reais e setenta centavos) referentes ao Edifício Platinum ("****Segunda Parcela****"); e* ***(c)*** *R$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) referente ao saldo do Preço de Aquisição ("****Saldo****"), sendo* ***(i)*** *R$ 169.246.783,40 (cento e sessenta e nove milhões, duzentos e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e três reais e quarenta centavos) referentes ao Edifício Metropolitan, e* ***(ii)*** *R$ 45.753.216,60 (quarenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e três mil, duzentos e dezesseis reais e sessenta centavos) referentes ao Edifício Platinum.*

2.3 *A projeção do valor do saldo devedor do Preço de Aquisição será de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais) em 20 de agosto de 2026 ("****Parcela de Securitização****"), sendo certo que, o valor final da Parcela de Securitização será definido conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. Para evitar dúvidas, a Parcela de Securitização considera a incorporação dos juros remuneratórios incidentes de 30 de abril de 2026 até 20 de agosto de 2026 e os valores relativos ao pagamento do Prêmio de Repactuação.*

2.3.1. *Após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, será identificados o valor total da Parcela Securitização, da qual decorre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI.*

2.4. *<u>Atualização Monetária</u>: Até a data da primeira integralização dos CRI, a Parcela de Securitização não será atualizada monetariamente. A partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, a Parcela de Securitização será atualizada monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento ou a data do pagamento imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento ("****Atualização Monetária****"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao valor da Parcela de Securitização ou ao saldo da Parcela de Securitização ("****Valor Atualizado da Parcela de Securitização****") a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VNa = Valor Atualizado da Parcela de Securitização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

VNe = valor nominal da Parcel Securitização após incorporação de juros e/ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

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

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

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

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

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

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

sendo que:

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

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

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" cada Data de Pagamento prevista na Cláusula 2.6.1;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

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

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

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

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

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

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

onde:

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

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

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

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

2.4.5. *Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do IPCA à Parcela de Securitização por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA à Parcela de Securitização ou aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de limitação e/ou não divulgação do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com o Comprador e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração da Parcela de Securitização e dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária da Parcela de Securitização, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas Parcela de Securitização prevista neste Contrato, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades pelo Comprador quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária da Parcela de Securitização.

2.4.6. *Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à Parcela de Securitização.*

2.4.7. *Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre o COMPRADOR e a Securitizadora ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerado para fins de Atualização Monetária da Parcela de Securitização o último IPCA divulgado oficialmente.*

2.5. *As PARTES acordam que o Valor Atualizado da Parcela de Securitização será amortizado integralmente em 1 (uma) única parcela com vencimento final em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento**").*

2.5.1. *Forma de Pagamento da Parcela de Securitização. A Parcela de Securitização ou o Valor Atualizado da Parcela de Securitização, conforme aplicável, será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de pagamento aceita pela legislação aplicável para (i) até a Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários, a conta corrente nº 00633-6, agência 2040, do Banco 341, de titularidade do ITAÚ; e (ii) após a*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

*Implementação da Cessão dos Créditos Imobiliários, a conta corrente nº 13134-2, mantida na agência nº 0001, no banco Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Securitizadora ("**Conta Centralizadora**").*

2.6. *Procedimento de Bookbuilding. No escopo da Operação de Securitização, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, junto aos investidores do CRI, observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definir (i) a quantidade e volume final da emissão de CRI a ser efetivamente emitida e, consequentemente, o valor da Parcela de Securitização e o valor total alocado na CCI; e (ii) a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração da Parcela de Securitização ("**Procedimento de Bookbuilding**"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamento a este Contrato, anteriormente à primeira data de integralização dos CRI, sem necessidade de nova deliberação societária de quaisquer das partes ou aprovação por Assembleia Geral de Titulares de CRI.*

2.6.1. *O Procedimento de Bookbuilding será realizado pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e poderá resultar em taxa de remuneração igual, inferior ou superior à Taxa Teto da Remuneração, sendo certo que, caso a taxa apurada no Procedimento de Bookbuilding seja superior à Taxa Teto da Remuneração, a taxa final de remuneração será limitada à Taxa Teto da Remuneração.*

2.6.2. *A exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, desde que: (i) aplicado em igualdade de condições a todos os investidores dos CRI, em cada data de integralização, observado que poderão ocorrer ágios ou deságios diferentes em liquidações em dias diferentes; e (ii) não importe em alteração dos custos totais (custo all-in) para o COMPRADOR estabelecidos neste Contrato.*

2.7. *Remuneração. O Saldo Preço de Aquisição Anterior será acrescido, a partir de 30 de abril de 2026 (inclusive) até a primeira data de integralização dos CRI, inclusive, de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros 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 (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, deduzido de quaisquer valores eventualmente recebidos pelo CESSIONÁRIO em decorrência do pagamento de Créditos Imobiliários até o momento do pagamento. Após a primeira data de integralização dos CRI, exclusive, sobre o Valor Atualizado da Parcela de Securitização, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitados ao que for maior entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (NTN-B), com vencimento em 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada após o fechamento do mercado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou ***(ii)*** *8,00% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("****Taxa Teto da Remuneração****") ("****Remuneração****"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

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

onde:

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

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

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

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

onde:

taxa = A ser definido no Procedimento de Bookbuilding; e

DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a última data do pagamento da Remuneração da Parcela de Securitização (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento após a primeira Data de Integralização, o dup apurado será acrescido de 2 (dois) dias úteis.

2.6.1 *<u>Forma de Pagamento da Remuneração</u>. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado ou pagamento antecipado das obrigações decorrentes deste Contrato, os pagamentos decorrentes da Remuneração deverão ser pagos na Conta Centralizadora pelo COMPRADOR nos dias previstos na tabela abaixo:*

Remuneração da Parcela de Securitização

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Nº de ordem	***Data de Pagamento***	***Juros***	***Amortização***	***Incorpora Juros***	***Taxa de Amortização ("Tai")***
1	11/09/2026	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
2	13/10/2026	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
3	12/11/2026	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
4	11/12/2026	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
5	13/01/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
6	11/02/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
7	11/03/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
8	13/04/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
9	13/05/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
10	11/06/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
11	13/07/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
12	12/08/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
13	13/09/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
14	13/10/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
15	11/11/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
16	13/12/2027	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
17	13/01/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
18	11/02/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
19	13/03/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
20	12/04/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
21	11/05/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
22	13/06/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
23	13/07/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

24	11/08/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
25	13/09/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
26	11/10/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
27	13/11/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
28	13/12/2028	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
29	11/01/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
30	09/02/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
31	13/03/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
32	12/04/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
33	11/05/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
34	13/06/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
35	12/07/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
36	13/08/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
37	13/09/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
38	10/10/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
39	13/11/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
40	13/12/2029	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
41	11/01/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
42	13/02/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
43	13/03/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
44	11/04/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
45	13/05/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
46	13/06/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
47	11/07/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
48	13/08/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

49	12/09/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
50	11/10/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
51	13/11/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
52	12/12/2030	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
53	13/01/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
54	13/02/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
55	13/03/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
56	10/04/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
57	13/05/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
58	11/06/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
59	11/07/2031	*Sim*	*Não*	*Não*	*0,00000000%*
60	13/08/2031	*Sim*	*Sim*	*Não*	*100,00000000%*

2.7. *Multa Moratória. Se a Parcela da Securitização ou o Valor Atualizado da Parcela da Securitização, conforme aplicável, e a Remuneração não forem pagos nos termos deste Contrato, sobre a importância devida será acrescida multa moratória de 2% (dois por cento) e ainda juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), até a data do efetivo pagamento, considerando-se como índice-base para efeito do cálculo do reajuste o número-índice relativo ao mês imediatamente anterior à data de vencimento da obrigação em atraso e, como índice de reajuste, o número-índice divulgado no mês imediatamente anterior à data de cumprimento da obrigação ("Multa Moratória")."*

CLÁUSULA QUARTA – ALTERAÇÃO DA OBRIGAÇÃO GARANTIDA

4.1. Em virtude do previsto na Cláusula 1.1 acima, a Cláusula 5 passa a vigorar com a seguinte redação:

"***5.1.*** *Obrigação Garantida. Nos termos da Cláusula 2.2, o Novo Saldo Devedor, no montante de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais), será pago pelo COMPRADOR nos termos do Contrato de Cessão. Assim, o COMPRADOR assumiu perante o CESSIONÁRIO (sub-rogado nos direitos do credor fiduciário originário) as obrigações consistentes no pagamento integral do valor da Parcela de Securitização ou do Valor*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

*Atualizado da Parcela de Securitização, conforme aplicável, incluindo a Remuneração e eventuais penalidades moratórias, de acordo com cronograma previsto na Cláusula 2 acima. Para fins deste Contrato, "**Obrigações Garantidas**" significam: **(i)** as obrigações relativas ao pontual e integral pagamento, pelo COMPRADOR, da Parcela de Securitização, atualização monetária, Remuneração, eventuais encargos moratórios e dos demais encargos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de pagamento antecipado ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, conforme previsto neste Contrato; **(ii)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pelo COMPRADOR nos termos deste Contrato, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações; e **(iii)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o CESSIONÁRIO e/ou o agente fiduciário dos CRI venham a desembolsar nos termos deste Contrato e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução das Garantias. A transferência dos créditos devidos a título de Saldo e a repactuação das características das Obrigações Garantidas não tem qualquer intenção de novar, não representando, portanto, novação da obrigação originária.*

5.2. *Características da Obrigação Garantida. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997 ("Lei nº 9.514"), a Obrigação Garantida possui as seguintes características: **(i)** Valor da dívida: até R$* 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões, oitocentos mil reais)*; **(ii)** Juros: taxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada à Taxa Teto da Remuneração, conforme Cláusula 2.7; **(iii)** atualização monetária: variação acumulada do IPCA, conforme Cláusula 2.4; **(iv)** encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) e ainda juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária com base no IPCA/IBGE, até a data do efetivo pagamento; **(v)** prazo: 5 (cinco) anos contados da primeira data de integralização dos CRI; **(vi)** forma de amortização: parcela única na Data de Vencimento; **(vii)** garantias: as Alienações Fiduciárias e a Cessão Fiduciária; e **(viii)** resgate antecipado facultativo: permitido após 1 (um) ano da data de emissão dos CRI, na curva, sem prêmio.*

5.3. *Objeto da Garantia. Nos termos da Lei nº 9.514, do artigo 7º, inciso VI da Lei nº 8.668/1993, conforme alterada, e demais normativos aplicáveis, fica transmitida, pelo COMPRADOR à CESSIONÁRIA (sub-rogada nos direitos do credor fiduciário originário), de forma irrevogável e irretratável, (i) a propriedade fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Metropolitan, ou seja, os 19 (dezenove) imóveis indicados no Anexo I, tabela (A) da Escritura Originária ("Imóvel Onerado Edifício Metropolitan") e (ii) a propriedade fiduciária sobre a integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Platinum, ou seja, os 11 (onze) imóveis indicados no Anexo I, tabela (B), da Escritura Originária ("Imóvel Onerado Edifício Platinum", em conjunto com o Imóvel Onerado Edifício Metropolitan, os "Imóveis Onerados"), em garantia ao integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienações Fiduciárias").*

5.4. *Desdobramento da Posse. Mediante o registro imobiliário do Termo de Rerratificação, foi formalizada a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel Onerado Edifício Metropolitan constituída em nome da CESSIONÁRIA (sub-rogada nos direitos do credor*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

fiduciário originário), cabendo ao COMPRADOR a posse direta e à CESSIONÁRIA (sub-rogada nos direitos do credor fiduciário originário) a posse indireta dos Imóveis Onerados. Mediante o registro imobiliário do Termo de Rerratificação, estará constituída a propriedade fiduciária do Imóvel Onerado Edifício Platinum em nome da CESSIONÁRIA, cabendo ao COMPRADOR a posse direta e à CESSIONÁRIA a posse indireta dos Imóveis Onerados.

5.4.1. *Manutenção da Posse Direta. Nos termos do artigo 24, inciso V, da Lei nº 9.514, até que ocorra o inadimplemento da Obrigação Garantida, será permitido ao COMPRADOR utilizar livremente os Imóveis Onerados, respondendo pelos riscos decorrentes da sua má utilização. Quaisquer acessões, construções ou benfeitorias realizadas nos Imóveis Onerados, ainda que autorizadas, sejam de que espécie ou natureza forem, incorporar-se-ão automaticamente aos Imóveis e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo o COMPRADOR, ou qualquer terceiro, invocar da CESSIONÁRIA direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto, conforme adiante indicado na Cláusula 6.12.*

5.5. *Responsabilidade por Tributos e Contribuições Condominiais. Nos termos dos artigos 23, §2º, e 27, §8º, da Lei nº 9.514 e do artigo 1.368-B do Código Civil, a CESSIONÁRIA (sub-rogada nos direitos do credor fiduciário originário) ou o adquirente no leilão (conforme o caso) só serão responsáveis pelos tributos, taxas, contribuições condominiais e qualquer outro encargo que recaia sobre os Imóveis Onerados após a sua imissão na posse direta dos Imóveis e sempre em relação a fatos geradores posteriores à data da referida imissão.*

5.6. *Valor dos Imóveis. Para fins do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514, as Partes atribuem aos Imóveis Onerados os seguintes valores: (i) ao Imóvel Onerado Edifício Metropolitan, o valor de R$ 540.640.000,00 (quinhentos e quarenta milhões, seiscentos e quarenta mil reais); e (ii) ao Imóvel Onerado Edifício Platinum, o valor de R$ 132.670.000,00 (cento e trinta e dois milhões, seiscentos e setenta mil reais), totalizando o valor de R$ 673.310.000,00 (seiscentos e setenta e três milhões, trezentos e dez mil reais), sendo certo que, o valor de cada um dos Imóveis Onerados deverá ser dividido entre as respectivas unidades autônomas que o compõem conforme a seguir:*

A) Imóveis do ***EDIFÍCIO METROPOLITAN OFFICE - BLOCO "A"****, situados à Rua Amauri, nº 255, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, registrados nas matrículas indicadas abaixo, todas do 4º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP:*

Edifício Metropolitan Office - Bloco "A"	
Matrícula	*Valor para fins de AF*
180.376	*R$ 28.454.736,84*
180.377	*R$ 28.454.736,84*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

180.378	*R$ 28.454.736,84*
180.379	*R$ 28.454.736,84*
180.380	*R$ 28.454.736,84*
180.381	*R$ 28.454.736,84*
180.382	*R$ 28.454.736,84*
180.383	*R$ 28.454.736,84*
180.384	*R$ 28.454.736,84*
180.385	*R$ 28.454.736,84*
180.386	*R$ 28.454.736,84*
180.387	*R$ 28.454.736,84*
180.388	*R$ 28.454.736,84*
180.389	*R$ 28.454.736,84*
180.390	*R$ 28.454.736,84*
180.391	*R$ 28.454.736,85*
180.392	*R$ 28.454.736,85*
180.393	*R$ 28.454.736,85*
180.394	*R$ 28.454.736,85*
TOTAL	*R$ 540.640.000,00*

*B) Imóveis do **EDIFÍCIO PLATINUM OFFICE - BLOCO "B",** situados à Jerônimo da Veiga, nº 384, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, registrados nas matrículas indicadas abaixo, todas do 4º Cartório de Imóveis de São Paulo/SP:*

Edifício Platinum Office - Bloco "B"	
Matrícula	*Valor para fins de AF*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

180.395	*R$ 12.060.909,09*
180.396	*R$ 12.060.909,09*
180.397	*R$ 12.060.909,09*
180.398	*R$ 12.060.909,09*
180.399	*R$ 12.060.909,09*
180.400	*R$ 12.060.909,09*
180.401	*R$ 12.060.909,09*
180.402	*R$ 12.060.909,09*
180.403	*R$ 12.060.909,09*
180.404	*R$ 12.060.909,09*
180.405	*R$ 12.060.909,10*
TOTAL	*R$ 132.670.000,00*

5.7. *Manutenção de Loan to Value. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o saldo devedor dos Créditos Imobiliários não deverá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado dos Imóveis Onerados ("LTV").*

5.7.1. *O LTV será calculado anualmente, no dia 30 de julho de cada ano ("Data de Verificação do LTV"), com base em laudo de avaliação dos Imóveis a ser elaborado nos termos previstos na Cláusula 5.7.2 abaixo.*

5.7.2. *Para fins de cálculo do valor dos Imóveis Onerados, será apresentado pelo COMPRADOR ao CESSIONÁRIO, anualmente, com, pelo menos, 10 (dez) dias de antecedência de cada Data de Verificação do LTV, laudo de avaliação dos Imóveis Onerados contendo o valor de mercado dos Imóveis Onerados, devidamente elaborado por Empresa Avaliadora (conforme definido abaixo) e de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua emissão ("Laudo de Avaliação").*

5.7.3. *Será aceito, para fins do disposto na Cláusula 5.7 acima, Laudo de Avaliação emitido com no máximo 3 (três) meses de antecedência da Data de Verificação do LTV, desde que emitido por uma das seguintes entidades: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; (c) Jones Lang*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; (d) Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; (e) Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00; (f) IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.341.418/0001-01; (g) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (h) Binswanger Brasil B. Internacional Real Estate Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80; ou (i) qualquer outra empresa avaliadora escolhida de comum acordo entre o Comprador e os titulares dos CRI ("Empresas Avaliadoras").

5.7. *Reforço ou Substituição de Garantia. Nos termos dos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, observado o disposto nesta Cláusula, na hipótese de o LTV apurado se verificar superior ao LTV, o COMPRADOR ficará obrigado a reforçar ou substituir a presente garantia, promovendo o reenquadramento do LTV mediante constituição de garantia adicional sobre outro(s) imóvel(is) ou, ainda, sobre outros ativos, hipóteses que estarão sujeitas à prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os termos constantes do Termo de Securitização ("Reforço de Garantia").*

5.7.1. *A constituição de garantia adicional sobre outro(s) imóvel(is) ou, ainda, sobre outros ativos para fins de Reforço de Garantia deverá ser realizada nos termos e prazos determinados pelos titulares dos CRI conforme deliberação tomada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os procedimentos constantes do Termo de Securitização.*

5.7.2. *Uma vez constituído o Reforço de Garantia nos termos da Cláusula 5.7 acima, ressalvadas formalidades registrais, caso referida nova garantia substitua a presente Alienação Fiduciária, conforme definido em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o COMPRADOR deverá entregar o termo de liberação da presente Alienação Fiduciária após a constituição da nova garantia, sendo que o documento que formalizar o Reforço de Garantia substituirá, se for o caso, esta Alienação Fiduciária para todos os fins e efeitos.*

5.8. *Cessão Fiduciária. Não obstante a garantia de Alienação Fiduciária, em garantia ao fiel e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis Onerados, presentes e futuros ("Direitos Creditórios de Exploração"), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e outras Avenças" celebrado entre o ITAÚ e o COMPRADOR ("Cessão Fiduciária", em conjunto com as Alienações Fiduciárias, as "Garantias").*

5.8.1. *Fica desde já certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o CESSIONÁRIO mediante a ocorrência de qualquer evento de excussão, executar todas ou cada uma das Garantias indiscriminadamente, parcial ou totalmente, sem ordem de preferência ou prioridade, simultaneamente ou não, tantas vezes quantas forem necessárias, para os fins de liquidar as Obrigações Garantidas, respeitados os termos e condições previstos nos demais Documentos da Operação. A excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte do*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

CESSIONÁRIO, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, sem prejuízo dos procedimentos estabelecidos para excussão das Garantias.

CLÁUSULA QUINTA – VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Em virtude do previsto na Cláusula 1.1 acima, o Capítulo IX da Escritura Originária passa a vigorar com a seguinte redação:

"***CAPÍTULO IX – DO VENCIMENTO ANTECIPADO E DO PAGAMENTO ANTECIPADO***

9.1. Vencimento Antecipado. *Não obstante o cronograma de pagamento da totalidade da Parcela de Securitização, a SECURITIZADORA poderá considerar, antecipadamente vencidas, todas as obrigações objeto deste Contrato e exigir o imediato pagamento pelo COMPRADOR do Saldo do Preço de Aquisição, acrescido da Remuneração, da Atualização Monetária e dos encargos moratórios previstos na Cláusula 2, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos ("Eventos de Vencimento Antecipado").*

9.1.1. Vencimento Antecipado Automático. *A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado indicados abaixo, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, acarretará o vencimento antecipado automático das obrigações descritas neste Contrato. Neste caso, a SECURITIZADORA, assim que tomar ciência, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes deste Contrato e exigir o pagamento do que for devido:*

(a) *o descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato e no contrato de Cessão Fiduciária, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado do vencimento;*

(b) *caso qualquer pagamento decorrente dos Créditos Imobiliários seja realizado, pelo COMPRADOR, em conta diversa da Conta Centralizadora, exceto caso o referido valor seja repassado à Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de seu depósito em conta diversa;*

(c) *ocorrência de qualquer dos eventos a seguir, em relação ao COMPRADOR: (a) liquidação, dissolução, e/ou encerramento, por qualquer motivo, incluindo deliberação de assembleia de cotistas, determinação da CVM ou outra hipótese prevista no regulamento e na regulamentação aplicável; (b) cancelamento, suspensão ou qualquer forma de impedimento do registro de funcionamento perante a CVM , exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas neste Contrato; (c) instauração, decretação ou sujeição a regime de liquidação, intervenção, ou qualquer outro procedimento de liquidação previsto na regulamentação conforme aplicável a fundos de investimento, exceto se outro fundo de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas neste Contrato; (d) a adoção de qualquer outra medida equivalente prevista na legislação brasileira e, quando aplicável, na regulamentação da CVM, exceto se outro fundo*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

de investimento gerido pelo Patria assumir as obrigações de pagamento previstas neste Contrato, exceto, para todos os itens acima, pelo Novo Fundo e desde que observado os termos e condições previstos na Cláusula a 9.1.2 (c) abaixo;

(d) *liquidação, dissolução ou extinção do Patria, exceto caso outra gestora do grupo econômico do Patria (conforme abaixo definido) assuma a gestão do COMPRADOR;*

(e) *caso os Créditos Imobiliários, sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida pelo COMPRADOR no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis;*

(f) *caso qualquer dos Documentos da Operação, a cessão dos Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária e/ou a Cessão Fiduciária sejam objeto de questionamento judicial ou arbitral pelo COMPRADOR, pelo Pátria e/ou partes relacionadas do Pátria;*

(g) *evicção de direito, na forma da lei, relacionada aos Imóveis.*

(h) *caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo COMPRADOR no Contrato de Cessão e/ou na Escritura de Compra e Venda seja parte seja falsa, enganosa, inverídica, insuficiente ou incorreta na data em que foi prestada ou ratificada;*

(i) *for apurado qualquer descumprimento, falsidade, incorreção ou omissão imputável ao COMPRADOR em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pelo COMPRADOR relativo ao Contrato de Cessão e/ou à Escritura de Compra e Venda;*

(j) *em caso de não integralização dos CRI pelos titulares de CRI e/ou caso o COMPRADOR não apresente, em até 30 (trinta) dias contados da resilição do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Série Única da 613ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" celebrado entre o COMPRADOR, o ITAÚ e outros*, outro comprador para a CCI em condições comerciais equivalentes ou superiores;*

(k) *constituição pelo COMPRADOR de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, ou ainda, quaisquer outras restrições ou limitações voluntárias de qualquer natureza que possam afetar, restringir ou condicionar a titularidade, propriedade, posse e/ou controle de ativos ou direitos, sob qualquer forma, ainda que sob condição suspensiva, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer dos atos acima ("Ônus"), sobre os Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração; e*

(l) *constituição pelo COMPRADOR de Ônus sobre os Créditos Imobiliários.*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

9.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. *Na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado mencionados a seguir, e que não sejam sanados nos respectivos prazos de cura, quando estabelecidos, a SECURITIZADORA deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do referido evento, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre o não vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Contrato, observado o procedimento de convocação previsto no Termo de Securitização:*

(a) *descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer contrato ou dívida contratada no mercado financeiro e de capitais, inclusive na qualidade de garantidor, não sanada nos respectivos prazos de cura previstos nos instrumentos aplicáveis, se houver;*

(b) *o descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação não-pecuniária prevista na Escritura de Compra e Venda e no Contrato de Cessão Fiduciária, que não seja sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento;*

(c) *transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pelo COMPRADOR, dos direitos e obrigações do Imóvel assumidos nos termos da Escritura de Compra e Venda, do Contrato de Cessão, do contrato de Cessão Fiduciária ou da Escritura de Emissão de CCI (em conjunto, os "Documentos da Operação"), sem o consentimento prévio por escrito da SECURITIZADORA, exceto se para outro fundo de investimento gerido pelo Pátria, a qualquer título, inclusive compra e venda de imóveis, desde que cumulativamente:* ***(i)*** *o patrimônio líquido do novo fundo seja superior ao do COMPRADOR na data da transferência;* ***(ii)*** *a razão entre a dívida total do novo fundo e os seus ativos totais seja inferior a 33% (trinta e três por cento); e* ***(iii)*** *o índice de cobertura do serviço da dívida do novo fundo, calculado com base na razão entre a geração de caixa operacional e o serviço da dívida total (incluindo principal e juros) com base nas demonstrações financeiras mais recentes do novo fundo, seja igual ou superior a 3,00 (três) vezes ("Novo Fundo");*

(d) *ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Créditos Imobiliários;*

(e) *ocorrência de arresto, sequestro, penhora ou qualquer outra medida judicial ou administrativa que implique a criação de qualquer Ônus involuntário sobre e/ou perda da propriedade, posse direta e/ou indireta dos Imóveis Onerados ou sobre os Direitos Creditórios de Exploração;*

(f) *caso o COMPRADOR deixe de ser gerido pela* ***PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.,*** *sociedade empresária limitada, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, n.º 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.461.756/0001-17 ("Patria") ou por qualquer empresa do grupo econômico do Pátria;*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(g) *não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões ou licenças, necessárias para a continuidade do COMPRADOR;*

(h) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas sociedades controladas – conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações") – direta ou indiretamente ("Controladas"), bem como por seus respectivos gestores e empregados, agindo em nome e benefício do COMPRADOR e de suas Controladas, de qualquer norma que verse sobre atos de corrupção e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor ("Decreto 11.129"), o UK Bribery Act of 2010 e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");*

(i) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores e empregados, estes 2 (dois) últimos agindo em nome, a mando, e em benefício do COMPRADOR ou das Controladas do COMPRADOR, 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, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo com todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Socioambiental"), exceto em relação a descumprimentos da legislação e regulamentação trabalhista que não impliquem em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Contrato, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que cause (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas do COMPRADOR, de seus gestores e/ou de quaisquer das Controladas do COMPRADOR; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade do COMPRADOR de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do instrumento de cessão dos Créditos Imobiliários e demais documentos da operação;*

(j) *descumprimento pelo COMPRADOR ou por suas Controladas, bem como por seus respectivos gestores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados, subcontratados, ou terceiros, sempre que qualquer um dos mencionados acima agindo em nome, a mando, e em benefício do COMPRADOR ou das suas Controladas, (a) da Legislação Socioambiental relativa a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; ou (b) da legislação e regulamentação trabalhista relativa ao incentivo à prostituição, 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;*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(k) *não cumprimento, pelo COMPRADOR, de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão), administrativa ou arbitral final ou de exigibilidade imediata, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento, pelo COMPRADOR, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);*

(l) *ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;*

(m) *se o COMPRADOR sofrer legítimo protesto de título em valor individual ou agregado superior a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por cujo pagamento seja responsável, ainda que na condição de garantidora(es), desde que não cancelado no prazo de 15 (quinze) dias úteis de sua lavratura;*

(n) *não cumprimento do índice financeiro abaixo, a ser calculado mensalmente pelo Devedor com base em seus controles gerenciais e informações financeiras disponíveis ao final de cada mês, sendo acompanhado pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da respectiva memória de cálculo encaminhada pelo Devedor à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário:*

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos).

"Índice de Cobertura do Serviço da Dívida" ou "ICSD" significa, em relação a cada período de apuração mensal, a razão entre a Receita Bruta de Aluguel e o valor total dos pagamentos de juros da dívida devidos pelo Devedor no respectivo período.

"Receita Bruta de Aluguel" significa o montante total das receitas de locação auferidas pelo Devedor no período de apuração.

9.1.3. *A ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 9.1.2. (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, para que decidam acerca da não deliberação do vencimento antecipado e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI.*

9.1.4. *A Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá sempre seguir a orientação determinada pelos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. A orientação da Securitizadora no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI a respeito da não deliberação do vencimento antecipado, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá da aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e que caso os titulares dos CRI representando tal quórum votem contrariamente ao vencimento antecipado, a Securitizadora não deverá deliberar o vencimento antecipado.*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

9.1.5. *Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a não manifestação dos titulares dos CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, deverá declarar o vencimento antecipado.*

9.1.6. *Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, o COMPRADOR deverá pagar ao CESSIONÁRIO, o Valor Atualizado da Parcela de Securitização acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis. O COMPRADOR permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários que não tiverem sido pagos, sem prejuízo de eventuais encargos moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor dos CRI enquanto não forem pagos, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.*

9.1.7. *Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o COMPRADOR reconhece e concorda que o CESSIONÁRIO, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, poderá tomar todas as medidas necessárias para execução deste Contrato.*

9.1.8. *A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado ensejará na obrigação, pelo COMPRADOR, de pagamento do Valor Atualizado da Parcela de Securitização acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sendo certo que caso não o faça, o CESSIONÁRIO poderá executar as Garantias.*

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO ANTECIPADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Em virtude do previsto na Cláusula 1.1 acima, a Cláusula 9.2 da Escritura Originária passa a vigorar com a seguinte redação:

"***9.2 Pagamento Antecipado Facultativo dos Créditos Imobiliários.*** *O COMPRADOR poderá, a seu exclusivo critério, a partir de 15 de agosto de 2027, realizar o pagamento antecipado facultativo total da Parcela Securitização, sendo vedado o pagamento antecipado parcial da Parcela Securitização ("**Pagamento Antecipado Facultativo**"), observadas as seguintes condições:*

(a) ***Valor:*** *O Pagamento Antecipado Facultativo deverá abranger a totalidade do saldo devedor da Parcela Securitização na data do efetivo pagamento, acrescido da Remuneração, dos encargos moratórios incorridos e não pagos até a data do Pagamento Antecipado Facultativo, calculados pro rata temporis, sem incidência de qualquer prêmio, penalidade ou ágio;*

(b) ***Notificação prévia****: O COMPRADOR deverá notificar a SECURITIZADORA por escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data pretendida para o Pagamento Antecipado Facultativo, indicando a data de pagamento e o valor estimado. A notificação de Pagamento Antecipado Facultativo será irrevogável e irretratável após o seu envio;*

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(c) ***Forma de pagamento:*** *O pagamento do Pagamento Antecipado Facultativo deverá ser realizado em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a Conta Centralizadora;*

(d) Resgate Antecipado dos CRI*: Com os recursos do Pagamento Antecipado Facultativo, a SECURITIZADORA deverá informar aos Titulares de CRI sobre o resgate em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da notificação prévia, o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização; e*

(e) ***Liberação das garantias:*** *Uma vez comprovado o integral pagamento do Pagamento Antecipado Facultativo, a SECURITIZADORA deverá, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, outorgar o competente termo de quitação e adotar todas as providências necessárias para a liberação das Garantias.*

9.2.1. *Não é admitido o Pagamento antecipado parcial da Parcela Securitização, salvo se expressamente autorizado pelo CESSIONÁRIO.*

CLÁUSULA SÉTIMA – DESPESAS E TRIBUTOS

7.1. O COMPRADOR obriga-se a arcar com todas as despesas, taxas e emolumentos necessários à formalização, registro e custódia, conforme aplicável, deste Instrumento Particular, da Cessão de Créditos, da CCI, das Alienações Fiduciárias e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a reembolsar a Securitizadora e o ITAÚ de quaisquer custos comprovadamente incorridos com a cessão dos créditos e a implementação da Operação de Securitização.

7.2. Neste sentido, o COMPRADOR será responsável perante a SECURITIZADORA pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Contrato, da CCI e da Cessão de Créditos, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pelo COMPRADOR. Referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (gross-up), de modo que a SECURITIZADORA receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, o COMPRADOR desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela SECURITIZADORA, pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pelo COMPRADOR, por ocasião da sua apresentação pela SECURITIZADORA.

CLÁUSULA OITAVA – REGISTRO DE IMÓVEIS

8.1. O presente Instrumento Particular será registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

CLÁUSULA NONA - RATIFICAÇÃO

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

9.1. Ficam integralmente ratificadas todas as demais cláusulas, condições, termos, declarações e garantias da Escritura Originária e da Primeira Rerratificação que não tenham sido expressamente alteradas pelo presente Instrumento Particular, as quais permanecem válidas e eficazes para todos os fins de direito.

9.2. A SECURITIZADORA declara ter pleno conhecimento de todos os termos e condições da Escritura Originária e da Primeira Rerratificação, incluindo as declarações e garantias do VENDEDOR originário, e anui expressamente com as alterações aqui pactuadas.

9.3. Em caso de divergência entre os termos da Escritura Originária, da Primeira Rerratificação e do presente Instrumento Particular, prevalecerão os termos deste último.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Notificações. Para fins da Cláusula 11.1 da Escritura Originária, as notificações destinadas à SECURITIZADORA deverão ser enviadas para: OPEA SECURITIZADORA S.A., Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000 – São Paulo, SP. At.: Flávia Palacios. Correio Eletrônico: gestao@opeacapital.com.

10.2. Foro. Fica mantido o foro da Comarca da situação dos Imóveis, eleito na Cláusula 11.1 da Escritura Originária.

10.3. Título Executivo. O presente Instrumento Particular constitui, juntamente com a Escritura Originária, título executivo extrajudicial.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento.

DocuSigned by
Renata Ribeiro
Assinado por: Renata Kelly Ribeiro:28504557847
CPF: 28504557847
Data/Hora da Assinatura: 3/8/2026 | 10:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
80B41AA62FFB4F2...

DocuSigned by
Rodrigo Furari
Assinado por: RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI:16573398823
CPF: 16573398823
Data/Hora da Assinatura: 30/7/2026 | 12:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Emissor: AC SyngularID Multipla
80AF993FAFF94D6...

COMPRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

na qualidade de administradora fiduciária do

Pátria Top Offices Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

DocuSigned by
GUILHERME LUCIO SILVA NETO
Assinado por: GUILHERME LUCIO DA SILVA NETO:13291381718
CPF: 13291381718
Data/Hora da Assinatura: 30/7/2026 | 14:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
5D99CA7363C84C5...

DocuSigned by
Daniela Bragarbyk
Assinado por: DANIELA VIEIRA BRAGARBYK:24942671884
CPF: 24942671884
Data/Hora da Assinatura: 30/7/2026 | 15:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
51DFC2716ZD2424...

Itaú Unibanco S.A.

ANEXO VII

Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente "*Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Aditamento"), nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.076"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), as partes:

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Cedente");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora", "Cessionária" ou "Emissora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante" ou "Custodiante");

(sendo o Cedente, a Securitizadora e a Instituição Custodiante denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"); e

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 14 de outubro de 2024, o **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("Vendedor"), na qualidade de promitente vendedor, e o **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76 ("Devedor"), na qualidade de promissário comprador, celebraram o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis*"

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

("Compromisso de Compra e Venda"), por meio do qual foram estabelecidos os termos e condições preliminares para a compra e venda dos seguintes imóveis: **(a)** Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Europa, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 19 (dezenove) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Metropolitan"); e **(b)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Europa, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 11 (onze) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Platinum" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "Imóveis");

(ii) em 31 de outubro de 2024, o Vendedor, na qualidade de legítimo proprietário dos Imóveis, celebrou com o Devedor, na qualidade de comprador dos Imóveis, a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor, pelo preço total de R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos) ("Preço de Aquisição"), bem como a constituição e outorga, pelo Devedor, de Alienação Fiduciária do Edifício Metropolitan em favor do Vendedor ("Escritura de Compra e Venda" e "Compra e Venda dos Imóveis", respectivamente), de modo que, o Devedor passou a ser o titular dos Imóveis;

(iii) em 29 de abril de 2026, o Vendedor, e a Instituição Custodiante celebraram o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, para representar a totalidade dos créditos imobiliários relativos ao saldo de R$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) devido pelo Devedor em decorrência da Compra e Venda dos Imóveis, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, despesas e demais encargos previstos na Escritura de Compra e Venda ("Créditos Imobiliários" e "CCI Original", respectivamente).

(iv) em 29 de abril de 2026, o Vendedor cedeu ao Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI Original, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado entre o Vendedor e o Cedente, de modo que o Cedente se tornou titular dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI Original ("Cessão Original");

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(v) em decorrência da Cessão Original: **(i)** o Cedente e o Devedor celebraram *"Escritura Pública de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária"* ("Primeira Rerratificação"), de forma a repactuar os termos e condições dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** o Cedente e a Instituição Custodiante celebraram aditamento à Escritura de Emissão de CCI ("Primeiro Aditamento") a fim de prever as novas condições pactuadas na Primeira Rerratificação;

(vi) o Devedor e o Cedente desejam vincular os Créditos Imobiliários a operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei n.º 14.430"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN n.º 5.118"), e da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n.º 60"), sendo que os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM n.º 60, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM n.º 160"), da Resolução CMN n.º 5.118, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização");

(vii) de modo a implementar a Operação de Securitização, nesta data, (i) o Cedente e a Cessionária celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), por meio do qual o Cedente cedeu à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI Original e (ii) a Cessionária, o Cedente e o Devedor celebraram uma nova "*Escritura Pública de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*" ("Segunda Rerratificação" e "Repactuação", respectivamente), repactuando os termos e condições dos Créditos Imobiliários ("Cessão Subsequente" e, em conjunto com a Cessão Original, a "Cessão de Créditos");

(viii) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, sob o n.º 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei n.º 9.514 e da Lei n.º 14.430;

(ix) devido a Repactuação **(i)** a Escritura de Emissão de CCI deverá ser novamente aditada, pelo presente Aditamento, a fim de prever a Cessionária como nova titular dos Créditos Imobiliários e emissora da CCI Original; **(ii)** a CCI Original representativa dos Créditos Imobiliários deverá ser fracionada em 1 (uma) única cédula de crédito imobiliário (as "CCI") por meio do presente Aditamento e **(iii)** uma vez repactuadas, as CCI serão vinculadas pela Cessionária a certificados de recebíveis imobiliários da série única da 613ª (sexcentésima décima terceira)

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

emissão da Cessionária ("Emissão" e "CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 613ª (sexcentésima décima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Patria Top Offices Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(x) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); e

(xi) em decorrência da Cessão Subsequente, da Operação de Securitização e da Repactuação, as Partes desejam alterar a Escritura de Emissão de CCI e consolidá-la na forma do Anexo A deste Aditamento.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Aditamento, o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Definições: Para fins deste Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas na Escritura de Emissão de CCI, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Aditamento.

1.2. Interpretações: A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. As Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI para refletir a Cessão de Créditos, a Segunda Rerratificação, a Repactuação e a vinculação dos Créditos Imobiliários à Operação de Securitização, de modo que a Escritura de Emissão de CCI passará a vigorar conforme consolidação constante do Anexo A deste Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Ratificação e Consolidação. As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alterados por este Aditamento, são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam todas as respectivas declarações prestadas na Escritura de Emissão de CCI.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

3.2. Independência das Disposições**.** Caso qualquer disposição deste Aditamento se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

3.3. Execução Específica**.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil e da Lei nº 10.931.

3.4. Assinatura Eletrônica**.** As Partes poderão assinar este Aditamento digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

> **3.4.1.** Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso daquele indicado neste Aditamento, o local de celebração deste Segundo Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

3.5. Foro e Lei Aplicável. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Segundo Aditamento, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de julho de 2026.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

[As assinaturas seguem nas próximas páginas]

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(*Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*")

ITAÚ UNIBANCO S.A.



Cedente



OPEA SECURITIZADORA S.A.



Securitizadora, Cessionária e Emissora



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante





Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO A DO "*SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS*"

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

I PARTES:

Pelo presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão"), nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo art. 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.076"), e do art. 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931"), as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o nº 477, categoria S1, nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissor" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante" ou "Custodiante") (sendo o Emissor e a Instituição Custodiante denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

As Partes resolvem, neste ato, firmar a presente Escritura de Emissão, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"B3":	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"Características das CCI":	Significam as Características das CCI mencionadas na Cláusula 3 e no Anexo I à presente Escritura de Emissão.
"CCI":	Significa esta cédula de crédito imobiliário, emitida pelo Emissor com garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
"Cedente":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/4816-09.
"Contrato de Cessão":	Significa o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre o Cedente, na qualidade de cedente, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária, para formalizar a Cessão Subsequente da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.
"Compra e Venda dos Imóveis"	Significa a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda.
"Créditos Imobiliários":	A totalidade dos créditos oriundos da Escritura Pública de Compra e Venda, os quais incluem o Saldo da Compra e Venda dos Imóveis no valor de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais), incluindo os valores acessórios, tais como atualização monetária, remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura Pública de Compra e Venda, conforme rerratificada.
"CRI"	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 613ª (sexcentésima décima terceira) emissão da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	15 de agosto de 2026
"Devedor":	Significa o **PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.
"Documentos da Operação"	Significam, em conjunto: (i) esta Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) a Escritura Pública de Compra e Venda; e (v) os demais contratos, instrumentos e documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização.
"Dia Útil"	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e na República Federativa do Brasil.
"Emissor":	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Escritura de Emissão":	o presente "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Com Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", conforme aditado.
"Escritura Pública de Compra e Venda":	Significa em conjunto: (i) a "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo; (ii) a "*Escritura Pública de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*" lavrada em 29 de abril

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

	de 2026 perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo; e (iii) o "*Instrumento Particular de Rerratificação da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*" celebrado nesta data, por meio do qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor, e rerratificada para prever as condições de pagamento pelo Devedor descritas no Contrato de Cessão.
"Imóveis":	Significam, em conjunto, os imóveis localizados no **(a)** Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, nº 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 19 (dezenove) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e **(b)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, composto de 11 (onze) unidades autônomas objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.
"Instituição Custodiante":	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Securitizadora":	Tem o significado atribuído no preâmbulo e designa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários e emissora dos CRI no âmbito da Operação de Securitização.
"Preço de Aquisição"	Significa o preço pelo qual o Devedor se comprometeu a pagar pela aquisição dos Imóveis, qual seja, R$ 620.386.939,89 (seiscentos e vinte milhões, trezentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos).
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos investidores do CRI, organizado pelo Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização), observados os termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160,

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

	com recebimento de reservas, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definirá, junto aos Investidores a critério do Devedor, em comum acordo com o Coordenador Líder a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das parcelas de pagamento devidas em cada uma das datas a serem previstas na Escritura de Compra e Venda. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, §4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, Escritura de Compra e Venda, esta Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Cessão, sem a necessidade de nova aprovação societária pelo Emissor, pelo Devedor e/ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI;
"Operação de Securitização"	significa a operação de securitização com lastro nos Créditos Imobiliários, a ser realizada pela Securitizadora nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430, da Resolução CMN nº 5.118 e da Resolução CVM nº 60.
"Saldo da Compra e Venda dos Imóveis"	Significa o montante correspondente aos Créditos Imobiliários, qual seja, a parcela do Preço de Aquisição no valor de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais).
"Termo de Securitização"	Significa o termo de securitização a ser celebrado pela Securitizadora e pelo agente fiduciário dos CRI, por meio do qual será constituído o regime fiduciário dos CRI e o respectivo patrimônio separado.
"Titular":	Significa o titular pleno das CCI, conforme o caso, a qualquer tempo.

CLÁUSULA II
DO OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão, o Emissor emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I deste instrumento, para

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, oriundos da Escritura Pública de Compra e Venda, os quais são de titularidade do Emissor e servirão de lastro aos CRI no âmbito da Operação de Securitização.

CLÁUSULA III
DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor: O valor total das CCI na Data de Emissão é de até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais) ("Valor Total da Emissão das CCI").

3.1.1. O valor total da emissão dos CRI e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, não poderá ser diminuído, uma vez que não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo que a Oferta não será efetivada caso o valor total da emissão dos CRI não seja alocado no âmbito da Oferta.

3.2. Quantidade: Será emitida 1 (uma) CCI.

3.3. Série e Número: A presente emissão será realizada em série única.

3.4. Forma**:** As CCI serão emitidas sob a forma escritural e com garantia real imobiliária.

3.5. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação na B3.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio da B3.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular.

3.7. Custódia: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original desta Escritura de Emissão.

3.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI na B3 considerando as informações encaminhadas pelo Emissor, em planilha no formato *excel*, contendo todas as informações necessárias ao lançamento na B3, bem como por **(i)** guarda (custódia física ou eletrônica) da presente Escritura de Emissão; **(ii)** assegurar ao Emissor o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(iii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e **(iv)** prestar

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação.

3.7.2. O Emissor é responsável pela custódia física dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

3.7.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitida, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelo Devedor na conta vinculada ao patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta nº 13134-2, agência nº 0001, mantida junto ao Banco Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora ("Conta de Pagamentos", também referida nos Documentos da Operação como "Conta Centralizadora" ou "Conta do Patrimônio Separado"), ou em outra conta que venha a ser indicada pela Securitizadora ao Devedor, nos termos do Contrato de Cessão e da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme rerratificada.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são compostos por multa moratória de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária com base no IPCA/IBGE, conforme descrito no Anexo I.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada pela variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da primeira data de integralização dos CRI, de forma exponencial e pro rata temporis por Dias Úteis, conforme descrito no Anexo I e no Anexo II.

3.11. Remuneração: A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Emissor, do Devedor ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.12. Vencimento Final: As CCI terão vencimento final indicado no Anexo I e no Anexo II.

3.13. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os Imóveis definidos no Anexo I e no Anexo II.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

3.14. Emissão de CRI. A totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que o Emissor utilizará a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI.

3.15. Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Compra e Venda que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional do Emissor ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI

3.16. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

CLÁUSULA IV
TRANSFERÊNCIA DAS CCI E OUTRAS OBRIGAÇÕES

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCI, a Emissora cederá ao novo Titular, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio dos procedimentos do Sistema de Negociação, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.

4.1.1. Após o registro das CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora no Sistema de Negociação, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

4.1.2. Os procedimentos de liquidação financeira da cessão das CCI no âmbito da operação na qual se insere a presente Escritura de Emissão de CCI serão realizados de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão.

4.1.3. A negociação das CCI independe da autorização do Cedente e/ou da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez cedida à Emissora e vinculada aos respectivos CRI, as CCI não poderão mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

4.2. A partir da transferência das CCI para os titulares, os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser efetuados pelo Devedor em conta corrente de titularidade da Cessionária, conforme previsto no Contrato de Cessão e na Escritura de Compra e Venda.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Emissor nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Emissor, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada, nos termos do Contrato de Cessão.

4.4. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

CLÁUSULA V
DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: São de responsabilidade do Devedor todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão.

5.2. Tributos: O Devedor será responsável por todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura Pública de Compra e Venda e desta Escritura de Emissão, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pelo Devedor. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (gross up). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, o Titular tenha que reter ou deduzir tributos dos pagamentos feitos no âmbito da Escritura Pública de Compra e Venda ou desta Escritura de Emissão, o Devedor deverá acrescer a tais pagamentos os valores adicionais (caso o Emissor já não tenha efetuado tais acréscimos, conforme aplicável) de modo que o Titular receba os mesmos valores que seriam por ele recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, o Devedor desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara ser líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pelo Titular pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pelo Devedor por ocasião da sua apresentação pelo Titular.

5.3. Remuneração da Instituição Custodiante: A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(i) Registro das CCI: Será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e

(ii) Custódia das CCI: Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.3.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

5.3.2. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00. Em caso de eventual pagamento a outras empresas do grupo econômico do Custodiante, o Custodiante deverá enviar comunicação prévia ao Devedor indicando expressamente qual será a empresa que receberá o pagamento, acompanhada dos respectivos documentos societários que comprovem o grupo econômico. O Custodiante está ciente que o pagamento as empresas de seu grupo estão sujeitas à homologação pela administradora do Devedor e deverão ser cadastradas no sistema da administradora, respeitando o prazo interno da mesma para tanto.

5.3.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

5.3.5. Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

relacionadas à operação, incluindo, mas não se limitando, **(i)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos e/ou quaisquer documentos necessários e **(ii)** eventual alteração no registro das CCI, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

5.3.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Devedor, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes de pagamento, emitidas diretamente em nome do Devedor ou mediante reembolso, em qualquer caso após prévia aprovação, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal.

CLÁUSULA VI
DECLARAÇÕES

6.1. Declarações do Emissor: O Emissor declara que:

(i) é companhia securitizadora validamente constituída e em funcionamento em conformidade com a legislação e regulamentação aplicável;

(ii) os representantes legais ou mandatários que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome do Emissor, as obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão;

(iii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente Escritura de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações previstas nesta Escritura de Emissão e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

(iv) a celebração da presente Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui assumidas: **(a)** não viola qualquer disposição contida em seu estatuto social ou em seus demais documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, contrato, acordo, autorização governamental, instrumento, ajuste ou compromisso, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada ou que, minimamente, foram obtidas autorizações para eventual violação; e **(c)** não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

(v) está apto a cumprir as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, e agirá em relação a esta Escritura de Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui estabelecidas, de boa-fé, com probidade e lealdade;

(vi) todas as declarações e garantias que constam desta Escritura de Emissão, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos materiais;

(vii) não depende economicamente de outra Parte;

(viii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar a presente Escritura de Emissão, bem como quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;

(ix) as discussões sobre o objeto desta Escritura de Emissão foram realizadas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa e com a assessoria de consultores jurídicos especializados; e

(x) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Escritura de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistido por advogados e consultores especializados durante toda a referida negociação.

CLÁUSULA VII
OBRIGAÇÕES

7.1. Obrigações do Emissor: O Emissor obriga-se a cumprir as obrigações expressamente assumidas por ele nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que a Cessão Subsequente não implica assunção, pelo Emissor, da posição contratual do Vendedor na Escritura Pública de Compra e Venda.

CLÁUSULA VIII
LAVAGEM DE DINHEIRO

8.1. Prevenção à Lavagem de Dinheiro: As Partes, por si, suas controladoras, afiliadas, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, declaram, neste ato, que estão em conformidade com as leis aplicáveis de prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao terrorismo, em especial a Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, alterada pela Lei nº 12.683 de 9 de Julho de 2012, bem como a quaisquer sanções administradas ou impostas pelo U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("OFAC"), United Nations Security Council, European Union e Her Majesty's Treasury (coletivamente, "Sanções").

8.1.1. As Partes declaram que, no melhor do seu conhecimento, não estão, nem quaisquer Pessoas que são, ou são de propriedade ou controladas por Pessoas

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

que estão: **(i)** sujeitas às Sanções, ou **(ii)** localizadas, organizadas ou residentes em países ou territórios sancionados.

8.1.2. Na ocorrência de qualquer violação material das provisões acima, as Partes comprometem-se a comunicar imediatamente uma a outra.

8.2. Anticorrupção: O Emissor, por si, suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução da presente Escritura de Emissão, declara, neste ato, estar ciente dos termos da Legislação Anticorrupção, e que mantém políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas.

8.2.1. O Emissor se compromete, ainda, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envidará os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

CLÁUSULA IX
PROTEÇÃO DE DADOS

9.1. Tratamento de Dados Pessoais: As Partes concordam que o tratamento dos dados fornecidos e/ou recebidos por qualquer das Partes à outra em razão desta Escritura de Emissão deverá ser realizado em consonância com a legislação brasileira, inclusive no tocante às diretrizes previstas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.

CLÁUSULA X
COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para o Emissor/Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena

CEP 05433-001 – São Paulo/SP

At.: Flávia Palacios

E-mail: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

Para a Instituição Custodiante:

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte

CEP 04.578-910 - São Paulo - SP

At.: Ricardo Lucas

Tel.: (11)3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

10.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio. Sem prejuízo do disposto acima toda comunicação também deverá ser realizada por meio eletrônico, conforme informações constantes acima.

10.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.2. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade das deliberações societárias e dos atos da administração do Emissor ou ainda de qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será de responsabilidade da Instituição Custodiante qualquer inadimplência dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI.

11.3. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

11.4. Novação: O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por esta Escritura de Emissão ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

11.5. Título Executivo: Nos termos do artigo 20 da Lei nº 10.931/2004, as CCI são títulos executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão e na Escritura Pública de Compra e Venda.

11.6. Formalização Eletrônica e Digital: O Emissor reconhece que este instrumento pode ser assinado de forma digital e eletrônica nos termos da legislação vigente e, reconhece que, inclusive quando assinado neste formato, este instrumento é válido, autêntico, legítimo e eficaz para todos os fins de direito. Reconhece também que eventual divergência entre as datas deste instrumento e a data que figure nos elementos indicativos de sua formalização eletrônica ou digital existe apenas em virtude de procedimentos formais, valendo para todos os fins de direito as datas registradas no instrumento em si para regrar os eventos dessa operação (por exemplo: desembolso, incidência de juros, vigência, contabilização etc.).

11.7. Legislação: Os termos e condições desta Escritura de Emissão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

11.8. Foro: 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.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

ANEXO I

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**DATA DE EMISSÃO:** 15 de agosto de 2026
LOCAL DE EMISSÃO E DE PAGAMENTO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		

1.EMISSOR							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP 05433-001							
COMPLEMENTO	Sala 907	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22250-040

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102.	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910

3.DEVEDOR
RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 56.805.391/0001-76, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.

4.TÍTULO
A "*Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária*", lavrada perante o 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo, por meio da qual foi formalizada a compra e venda dos Imóveis pelo Devedor.

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: até R$ 226.800.000,00 (duzentos e vinte e seis milhões e oitocentos mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS
(i) Edifício Metropolitan localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Paulista, CEP 01448-000, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **19 (dezenove) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.376 a 180.394 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Metropolitan"); e **(ii)** Edifício Platinum Office localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Paulista, CEP 04536-001, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, composto de **11 (onze) unidades autônomas** objeto das matrículas nºs 180.395 a 180.405 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Edifício Platinum" e, em conjunto com o Edifício Metropolitan, denominados conjuntamente como "Imóveis").

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	5 (cinco) anos a contar da Data de Emissão.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao valor dos Créditos Imobiliários ou saldo do valor dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, automaticamente, de acordo com a Escritura de Compra e Venda.
7.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de agosto de 2031
7.4. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, calculados sobre o valor do débito, devidamente corrigido de acordo com o índice estabelecido na Escritura Pública de Compra e Venda.
7.5. FORMA DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO	A amortização será realizada em parcela única na respectiva data de vencimento (*bullet*). O pagamento de remuneração será feito de forma mensal, a partir da Data de Emissão, sendo que os termos e condições da Operação de Securitização estão previstos no Anexo IV do Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

8.GARANTIAS

Docusign Envelope ID: EB994B5B-D283-8323-81CA-A618B9770399

Os Créditos Imobiliários são garantidos por: **(i)** alienação fiduciária da integralidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Metropolitan e o Edifício Platinum, atingindo LTV Máximo de cinquenta por cento (50%); **(ii)** cessão fiduciária de recebíveis dos contratos de locação presentes e futuros dos Imóveis, atingindo ICSD Mínimo de um vírgula dois (1,2x); e **(iii)** Fundo de Reserva equivalente a uma (1) parcela mensal de remuneração.

9. SEGURO
Os Imóveis são objeto de seguro contratado junto à Chubb Seguros Brasil S.A. (CNPJ: 03.502.099/0001-18), Apólice nº 17.16.0000779.12, com vigência das 24h00 do dia 17/08/2025 às 24h00 do dia 17/08/2026, abrangendo as seguintes coberturas principais: (i) Garantia Básica Ampla no valor de R$ 157.298.673,00; (ii) Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens do Condomínio no valor de R$ 1.000.000,00; (iii) Lucros Cessantes – Despesas Fixas no valor de R$ 5.000.000,00; (iv) Responsabilidade Civil do Condomínio no valor de R$ 1.000.000,00; (v) Responsabilidade Civil Síndico no valor de R$ 1.000.000,00; (vi) Responsabilidade Civil Garagista (Restrita) no valor de R$ 500.000,00; (vii) Responsabilidade Civil Portões Automáticos no valor de R$ 500.000,00; (viii) Responsabilidade Civil Danos Morais no valor de R$ 500.000,00; e (ix) Responsabilidade Civil do Empregador no valor de R$ 200.000,00, totalizando um Limite Máximo de Garantia de R$ 165.998.673,00.



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 613ª (SEXCENTÉSIMA DÉCIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELO

PATRIA TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADO POR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

COM GARANTIAS REAIS

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS METROPOLITAN E PLATINUM, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

LUZ CAPITAL MARKETS